



**RÉVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) VALANT ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
COMMUNE DE LA CADIÈRE D'AZUR – DÉPARTEMENT DU VAR**

PHASE ② - CARACTÉRISATION DES ENJEUX, PROPOSITIONS D' ACTIONS ET MOYENS D' APPLICATION



4. DETERMINATION ET CARACTERISATION DU POTENTIEL AGRICOLE COMMUNAL

4. 1. Le potentiel Agricole, une notion incontournable

L'enjeu agricole d'un secteur ne peut être défini par enquête auprès des propriétaires, ni même des exploitants actuels. L'intérêt agricole doit se raisonner, comme l'affirme la loi SRU, **sur la base du potentiel agricole, de son intérêt pour l'agriculture à long terme**, parfois en contradiction avec l'intérêt immédiat des agriculteurs concernés.

Le potentiel agricole est une notion complexe, du fait de l'activité agricole elle-même, par nature évolutive, cyclique, soumise à des aléas qu'il est bien difficile voire impossible de contrôler. Raisonner le potentiel agricole à long terme repose sur une projection forcément très subjective dans l'avenir. Les anciennes cartes et photographies de l'occupation des sols sont là pour nous rappeler les évolutions des systèmes agraires que n'auraient pas imaginé nos grands-parents.

Le potentiel agricole est par ailleurs une notion relative, tant pour les élus locaux dans leurs choix d'urbanisme que pour les agriculteurs eux-mêmes, dans un contexte où le potentiel de valorisation du foncier connaît une croissance fulgurante, notamment en zone périurbaine. La seule certitude réside dans le caractère irréversible de l'artificialisation des sols ; **une terre qui sort de l'agriculture n'y revient jamais**. A partir du moment où une parcelle se construit, l'agriculture y est condamnée, définitivement.

Le premier indicateur à prendre en compte, avant même de déterminer le potentiel de tel ou tel quartier, est le premier principe de la loi SRU¹ : **la gestion économe des ressources et de l'espace**.

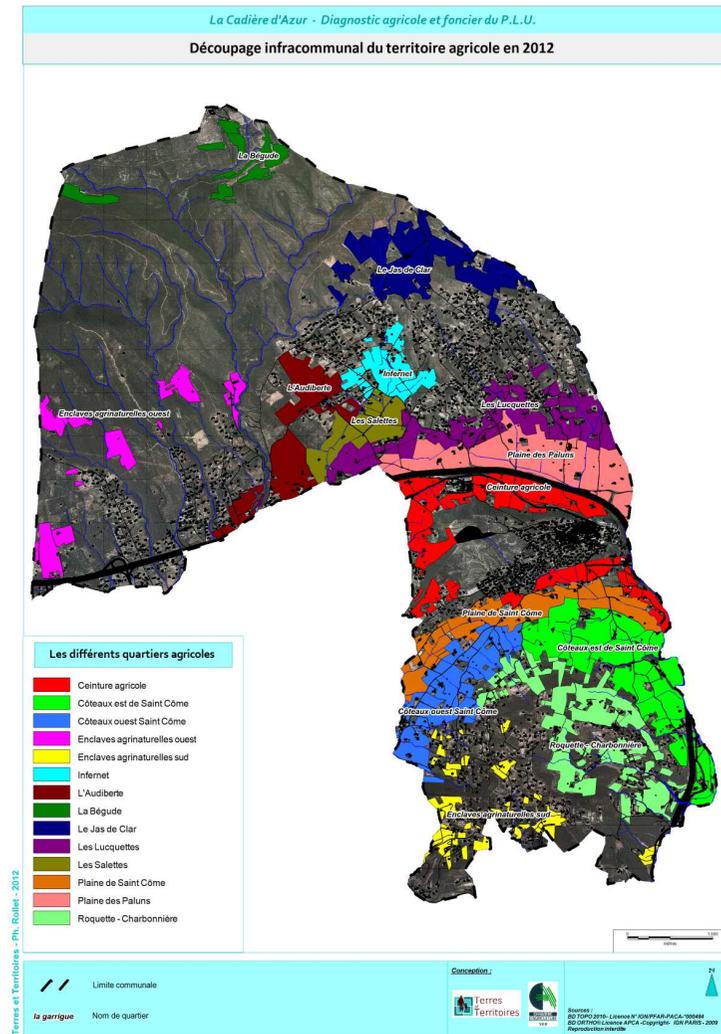
4. 2. Découpage du territoire en plusieurs quartiers agricoles

Afin de pouvoir déterminer avec précision le degré de potentiel par secteur, nous avons identifié sur l'ensemble de la commune 14 quartiers homogènes dans lesquels se trouvent des espaces agricoles. Pour réaliser ce découpage, ont été pris en compte et croisés des critères d'ordre :

- **physique, économique, foncier et urbain** : topographie, valeur agronomique, périmètres irrigables, systèmes économiques de production, aires d'appellation, degré de mitage, pression urbaine... et,

- **réglementaire** : Plans de Prévention des Risques Naturels, périmètre remembré ou d'aménagement foncier programmé, zonage POS en vigueur...

Ce nombre important de quartiers démontre l'importance et la diversité de l'agriculture locale.



¹ article L110 du code de l'urbanisme réécrit le 03 Août 2009 - Grenelle I

4. 3. Appréciation du potentiel Agricole des terroirs à l'échelle infra communale (voir schéma ci-dessous)

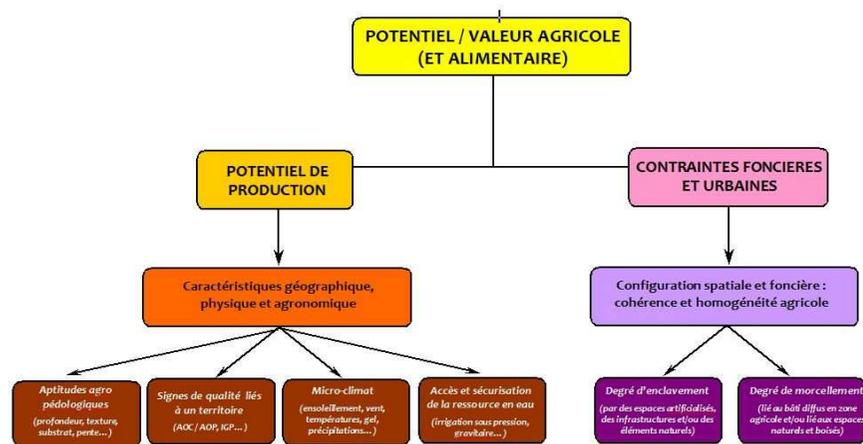
La détermination des secteurs présentant le plus d'intérêt agricole ne se limite pas à l'analyse des caractéristiques agronomiques.

Pour cerner et qualifier au mieux les 14 quartiers agricoles de la commune, nous avons retenu plusieurs critères techniques (valeur agro-pédologique des sols, irrigation, configuration foncière,...) et nous leur avons affecté des coefficients différents selon leur degré d'importance ce qui a permis d'aboutir à une évaluation objective du potentiel réel pour chacun de ces secteurs.

Deux cartes successives produites chacune à partir d'une batterie de critères, a permis d'aboutir, en croisant leurs résultats, à une cartographie synthétique qui caractérise le **potentiel de production Agricole² (et alimentaire) pour chaque quartier.**

Il faut toutefois souligner que notre méthode de caractérisation peut être remise en cause au fil du temps ; une parcelle, apparaissant contrainte sur les plans physique et agronomique (forte pente, sol très caillouteux, absence d'irrigation...), peut tout de même devenir à moyen terme, avec une intervention humaine (mise en place de banquettes, apport de terre végétale, aménagement d'un système d'irrigation...), une terre à bon potentiel agricole.

Analyse multicritères et construction des enjeux :
la hiérarchisation du potentiel Agricole d'un territoire



² Potentiel Agricole au sens large dans le sens où sont pris en compte les secteurs d'intérêt agricole mais aussi viticole

4. 3. 1) Caractérisation du potentiel productif

□ Méthode de caractérisation et indicateurs retenus

• Méthode de caractérisation et choix des indicateurs

Pour déterminer les secteurs présentant le plus d'intérêt sur le plan physique et agronomique, nous avons retenu des indicateurs fixes, durables, fiables et pertinents. Ces critères peuvent être considérés pour l'agriculture comme des points forts, synonymes de résistance (aptitudes agro-pédologiques fortes, terroir AOC réputé, ressource en eau accessible et sécurisée, zone non gelive...).

Les indicateurs ont été listés par ordre importance et chaque quartier a été classé, selon son degré de potentiel physique et agronomique, dans une des six catégories (potentiel très élevé ...à très faible).

• Indicateurs retenus

- Les critères agronomiques

. Aptitudes agro-pédologiques à la mise en valeur agricole

→ mots clés / notions : valeur, rendement (quantitatif), potentiel nourricier, diversité et réorientation culturelle, qualité...

L'aptitude agronomique des sols reflète la prise en compte de facteurs pédologiques et géographiques (pente, profondeur du sol, capacité de réserve en eau, nature du substrat, texture, présence de cailloux, acidité...) propices à un très grand nombre de productions dont les cultures à haut rendement (céréales, légumes, fruits à pépins...).

Ce critère est essentiel dans la hiérarchisation car il détermine le niveau de fertilité réel du sol qui, lui-même a un impact sur le rendement des cultures, oriente vers les types de cultures les plus appropriés et définit le degré de réorientation culturelle d'un secteur. L'objectif recherché est donc de caractériser le niveau de fertilité du sol mais aussi de mettre en évidence les sols qui permettent la pratique du plus large éventail de cultures avec le minimum de contraintes agro-pédologiques.

. Aptitudes agro-pédologiques à la mise en valeur viticole (signes de qualité viticole : AOC/AOP, IGP...)

→ mots clés / notions : terroir, valeur, rendement (qualitatif), potentiel nourricier, cultures rustiques (vigne de cuve, olivier...), qualité.

Les signes de qualité reflètent la prise en compte de facteurs pédologiques et géographiques liés à un terroir (pente, orientation, présence de cailloux, type de sol...) ; ces signes de qualité, souvent situés dans des secteurs considérés à moindre potentiel agronomique (agricole), sont favorables à des cultures plus ciblées telles que la vigne de cuve, l'olivier, le raisin de table.... Or la vigne de cuve s'adapte de manière préférentielle sur des sols difficiles, peu profonds, pauvres et secs afin de réduire les rendements et rechercher le meilleur potentiel qualitatif.

Afin de caractériser les terroirs viticoles, nous avons pris en compte l'appartenance ou non du quartier à un périmètre de signe de qualité et avons établi une hiérarchie selon la réputation de cette appellation.

Complémentaire à la valeur agronomique des sols, ce critère est néanmoins plus restrictif car il ne convient qu'à certaines productions.

- Les critères liés à la ressource en eau

L'irrigation dans nos régions méditerranéennes est un indicateur incontournable à prendre en considération. Au vu des changements climatiques en cours, les cultures « rustiques » commencent depuis quelques années à avoir recours à l'irrigation.

Ce critère revêt également une réelle importance car les réseaux collectifs d'irrigation agricole ont fait l'objet de subventions publiques.

. Accès à la ressource en eau

L'irrigation apporte une véritable valeur ajoutée en donnant « la possibilité aux exploitations de régulariser les rendements et la qualité, de diversifier les productions... en bref : de consolider leurs revenus et de vivre correctement de leur activité³ ».

Sera pris en compte dans la caractérisation si le quartier concerné est irrigable ou non, irrigué ou non, s'il l'est en mode gravitaire ou en sous pression ; nous distinguerons également, parmi les secteurs dépourvus de réseau d'irrigation, ceux qui pourraient le devenir à moyen terme.

. Sécurisation de la ressource en eau

Dans un contexte de réchauffement climatique, la sécurisation de la ressource en eau devient lui aussi un paramètre très important car il garantit un accès à l'eau permanent notamment en période estivale.

- Les critères climatiques et micro-climatiques

Il s'agit d'un critère qui peut s'avérer discriminant pour certaines productions plus sensibles que d'autres. Les territoires les moins exposés à des contraintes (vent, gel,

hygrométrie...) ou à des risques climatiques (grêle, fortes précipitations...) permettent la pratique d'un plus large éventail de cultures.

- ❑ **Résultats de la hiérarchisation du potentiel productif des terroirs (voir cartes pages suivantes et tableau synthétique ci-dessous)**

Tableau récapitulatif le potentiel productif pour chaque quartier

indicateurs évalués de très faible (-) à très élevé (☺☺☺☺☺)

| Nom des quartiers | POTENTIEL PRODUCTIF ... | | |
|--------------------------------|--|---------------------------------------|-----------------------------------|
| | ... Agricole (cultures à hauts rendements) | ... Viticole (« cultures rustiques ») | ... global (Agricole et Viticole) |
| La Bégude | ☺ | ☺☺☺☺ | ☺☺ |
| Le Jas de Clar | ☺☺☺ | ☺☺☺☺☺ | ☺☺☺☺ |
| Infernet | ☺☺☺☺ | ☺☺☺☺☺ | ☺☺☺☺☺ |
| L'Audiberte | ☺☺☺☺ | ☺☺☺☺☺ | ☺☺☺☺ |
| Les Sallettes | ☺☺☺☺☺ | ☺☺☺☺ | ☺☺☺☺☺ |
| Les Lucquettes | ☺☺☺☺☺ | ☺☺☺☺☺ | ☺☺☺☺☺ |
| Plaine des Paluns | ☺☺☺☺☺ | ☺☺☺☺ | ☺☺☺☺☺ |
| Ceinture agricole | ☺☺☺ | ☺☺☺☺☺ | ☺☺☺☺ |
| Plaine de St Côme | ☺☺☺☺ | ☺☺☺ | ☺☺☺☺ |
| Côteaux ouest de St Côme | ☺☺☺☺☺ | ☺☺☺☺☺ | ☺☺☺☺☺ |
| Côteaux est de St Côme | ☺☺☺ | ☺☺☺☺☺ | ☺☺☺☺ |
| La Charbonnière | ☺☺ | ☺☺☺☺☺ | ☺☺☺ |
| Enclaves agri naturelles ouest | ☺☺ | ☺☺☺☺☺ | ☺☺☺☺ |
| Enclaves agri naturelles sud | ☺☺ | ☺☺☺☺☺ | ☺☺☺ |

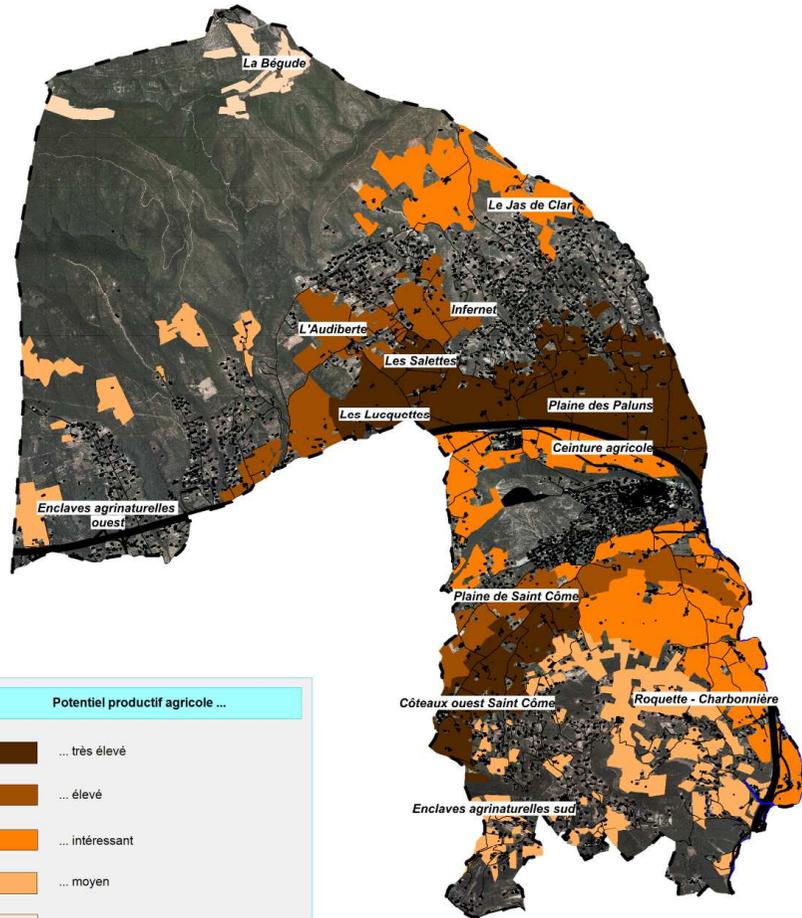
3 AIRMF, 2009 – PARTIE A – Les particularités de l'irrigation dans les régions méditerranéennes françaises



Hiérarchisation en 2012 du potentiel productif Agricole (cultures à hauts rendements)

Critères retenus pour la caractérisation

- Agronomiques : aptitudes agro-pédologiques à la mise en valeur agricole
- Ressources en eau : accès et sécurisation de la ressource
- Climat et micro-climat : vent, gel, grêle, précipitations, ensoleillement.....



Potentiel productif agricole ...

- ... très élevé
- ... élevé
- ... intéressant
- ... moyen
- ... faible
- ... très faible

Terres et Territoires - Ph. Rollet - 2012

- Limite communale
- Autoroute
- Route primaire
- Route secondaire
- Cours d'eau permanent
- la garrigue Nom de quartier

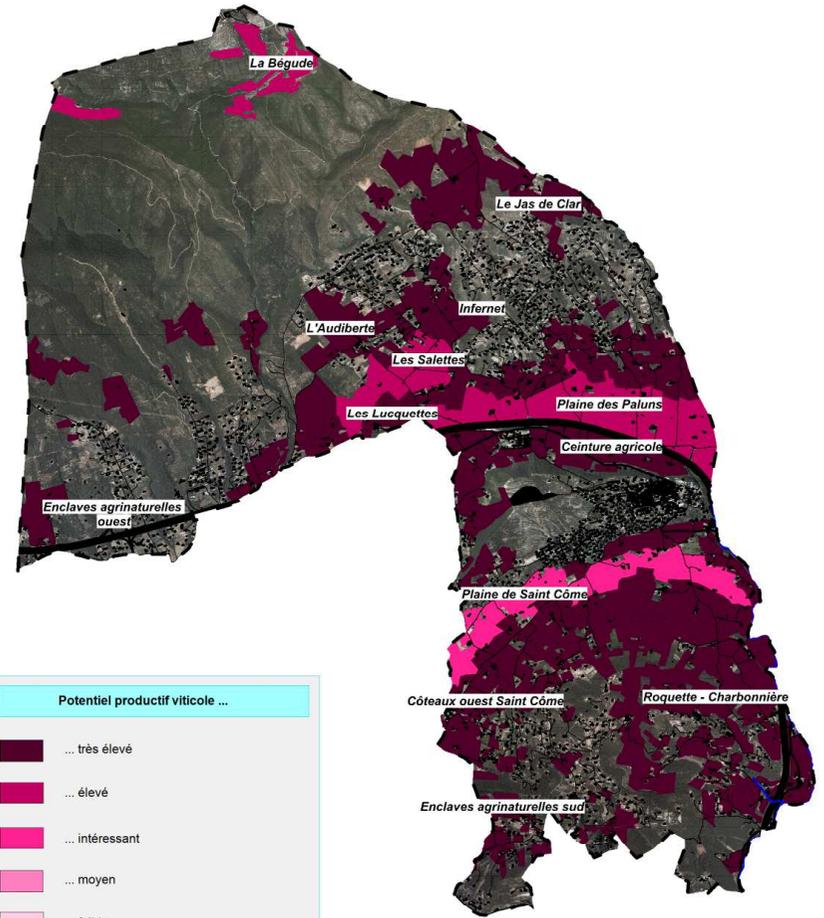


Conception :
Sources : BD TOPO 2010 - Licence N° IGN/PAR-PACA-000484
BD ORTHO - Licence APCA - Copyright : IGN PARIS - 2009
Reproduction interdite

Hiérarchisation en 2012 du potentiel productif Viticole (cultures "rustiques")

Critères retenus pour la caractérisation

- Agronomiques : ACC et aptitudes agro-œnologiques à la mise en valeur viticole
- Ressources en eau : accès et sécurisation de la ressource
- Climat et micro-climat : vent, gel, grêle, précipitations, ensoleillement.....



Potentiel productif viticole ...

- ... très élevé
- ... élevé
- ... intéressant
- ... moyen
- ... faible
- ... très faible

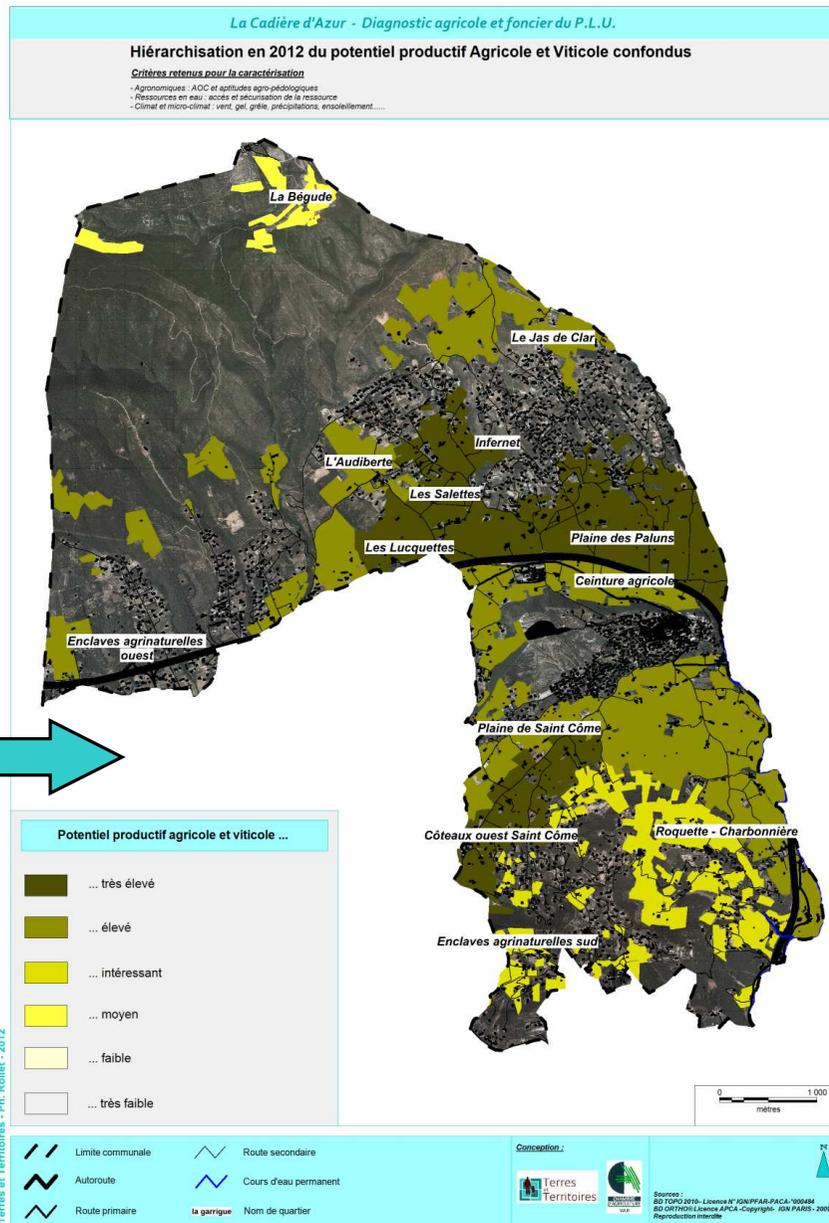
Terres et Territoires - Ph. Rollet - 2012

- Limite communale
- Autoroute
- Route primaire
- Route secondaire
- Cours d'eau permanent
- la garrigue Nom de quartier



Conception :
Sources : BD TOPO 2010 - Licence N° IGN/PAR-PACA-000484
BD ORTHO - Licence APCA - Copyright : IGN PARIS - 2009
Reproduction interdite





Les quartiers des Paluns, de Saint Côme, des Salettes et des Lucquettes : 4 des 5 quartiers au total dotés d'un potentiel productif très élevé – Sources : Terres et Territoires / CA83

CE QU'IL FAUT RETENIR :

A l'exception des extrémités nord et sud de la commune (la Bégude, la charbonnière et Enclaves agri naturelles sud), le potentiel de production agricole et/ou viticole est, pour les 11 quartiers restants, élevé voire même exceptionnel. Il faut souligner qu'il est peu courant de constater que 80 % du territoire agricole d'une commune soit doté d'un potentiel élevé ou très élevé.

- 7 quartiers (sur 14 au total) dotés d'un potentiel productif (Agricole) élevé ou très élevé
- 13 quartiers (sur 14 au total) dotés d'un potentiel productif (Viticole) élevé ou très élevé
- 11 quartiers (sur 14 au total) dotés d'un potentiel productif global élevé ou très élevé : secteurs avec terroirs propices à de nombreuses productions...

4. 3. 2) Caractérisation des menaces pesant sur les quartiers agricoles

□ Méthode de caractérisation et indicateurs retenus

• Méthode de caractérisation et choix des indicateurs

Pour déterminer les secteurs présentant le plus d'intérêt (ou le moins de contrainte) sur le plan foncier, nous avons retenu des indicateurs urbains et fonciers relevant de la situation existante en 2012 ; la pression foncière et urbaine n'a pas été pris en compte. Ces critères peuvent être considérés pour l'agriculture comme des points forts, synonymes de résistance (homogénéité, unité, cohérence, densité agricole...) ou bien alors comme des facteurs de menaces (parcellaire morcelé, enclavé et/ou mité...).

La hiérarchisation du potentiel foncier est une donnée fondamentale car les paramètres artificiels et urbains peuvent générer des impacts très néfastes et parfois même irréversibles pour le potentiel de production. Ils entraînent une consommation de terres agricoles importante (or, le foncier agricole est une ressource non renouvelable et constitue l'outil de travail indispensable au fonctionnement des exploitations), participent au morcellement (et/ou à l'enclavement) de l'espace et contribuent à rapprocher les parcelles agricoles des parcelles artificialisées.

Toutes ces nuisances subies conduisent, dans certains cas, les exploitants agricoles locaux à abandonner leurs terres enclavées, morcelées et/ou contiguës à des espaces artificialisés (habitations...).

Les indicateurs ont été listés par ordre d'importance et chaque quartier a été classé, selon son degré de potentiel foncier, dans une des six catégories (potentiel très élevé ...à très faible).

• Indicateurs retenus

– Les critères de fragmentation au cœur et/ou aux marges de l'espace agricole

. Enclavement par des espaces urbanisés (zone résidentielle, zone d'activités économiques...)

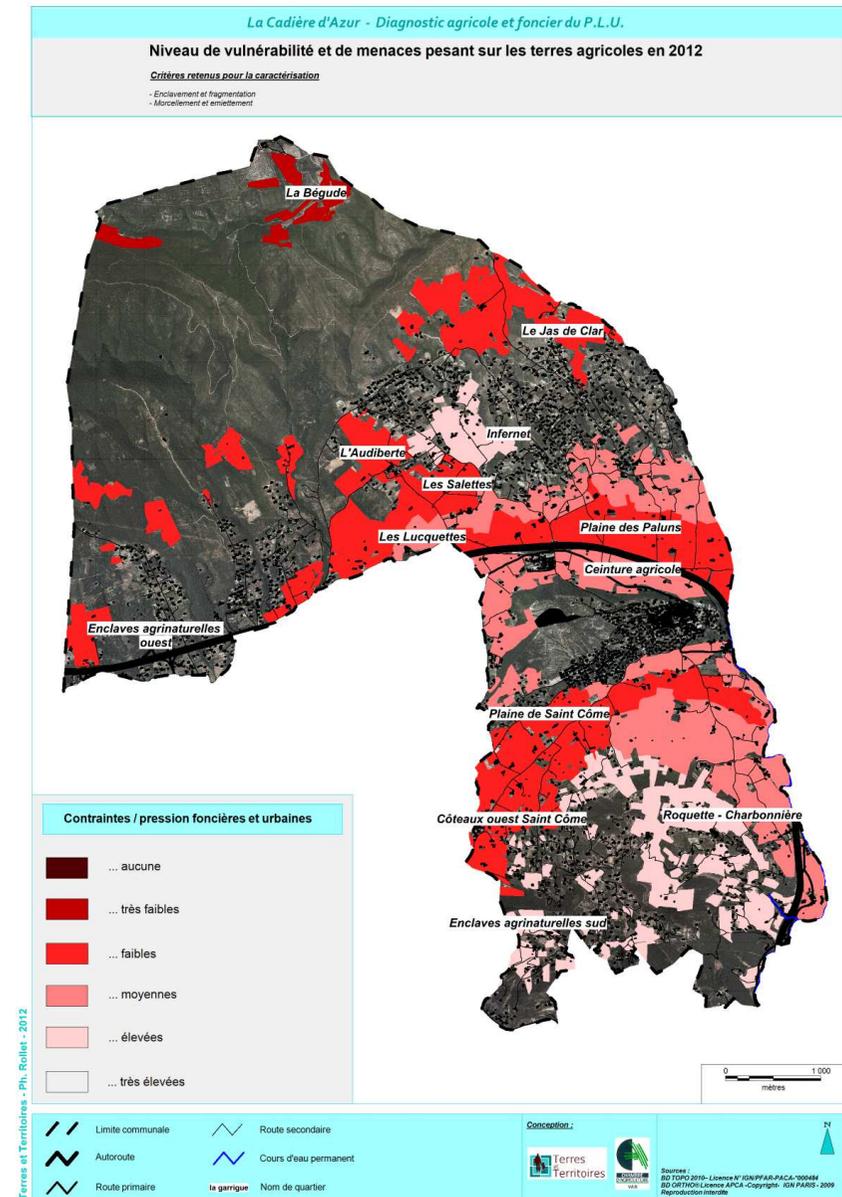
. Enclavement par des infrastructures (voie ferrée, route très fréquentée, digue...)

. Enclavement par des espaces naturels (bois, forêt, cours d'eau, lac...)

– Les critères d'émiettement au cœur de l'espace agricole

. Morcellement lié au mitage des terres par des tiers

. Morcellement lié à l'imbrication d'espaces naturels : bois, bosquets...



- ❑ Résultats des contraintes et menaces pesant sur les quartiers agricoles (voir carte et graphiques ci-dessous et ci-contre)
 - **Contraintes nulles :**
Aucun quartier
 - **Contraintes très faibles :**
La Bégude
 - **Contraintes faibles :**
Le Jas de Clar, l'Audiberte, les Sallettes, Plaine des Paluns et de St Côme, Côteaux ouest de St Côme, enclaves agri naturelles ouest
 - **Contraintes moyennes :**
Les Lucquettes, Ceinture agricole, Côteaux est de St Côme
 - **Contraintes élevées :**
Infernet, la Charbonnière, enclaves agri naturelles sud
 - **Contraintes très élevées :**
Aucun quartier

CE QU'IL FAUT RETENIR :

L'homogénéité, l'unité et la cohérence agricole sont des facteurs de durabilité. Il est donc essentiel de tenir compte de ces critères car un secteur à fort potentiel productif peut se retrouver très contraint sur le plan du foncier et ainsi remettre en cause son potentiel agricole.

- 8 quartiers pas ou peu contraints sur le plan du foncier : parcellaire accessible, peu morcelé, environnement très agricole
- 3 quartiers moyennement contraints,
- 3 quartiers où les contraintes sont fortes

4. 3. 3) Hiérarchisation du potentiel Agricole

❑ **Méthode de caractérisation et indicateurs retenus**

Le potentiel productif Agricole est une cartographie essentielle car elle détermine le degré de potentialités sur le plan agricole au sens large. Cette hiérarchisation a été réalisée en combinant les caractéristiques productives (facteurs physiques, aptitudes agronomiques...) et la configuration spatiale et foncière dans laquelle évolue le quartier ; il s'agit donc d'une synthèse croisant le potentiel productif agricole et les contraintes foncières et urbaines.

❑ **Hiérarchisation du potentiel Agricole (voir carte page suivante)**

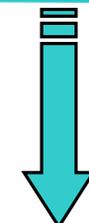
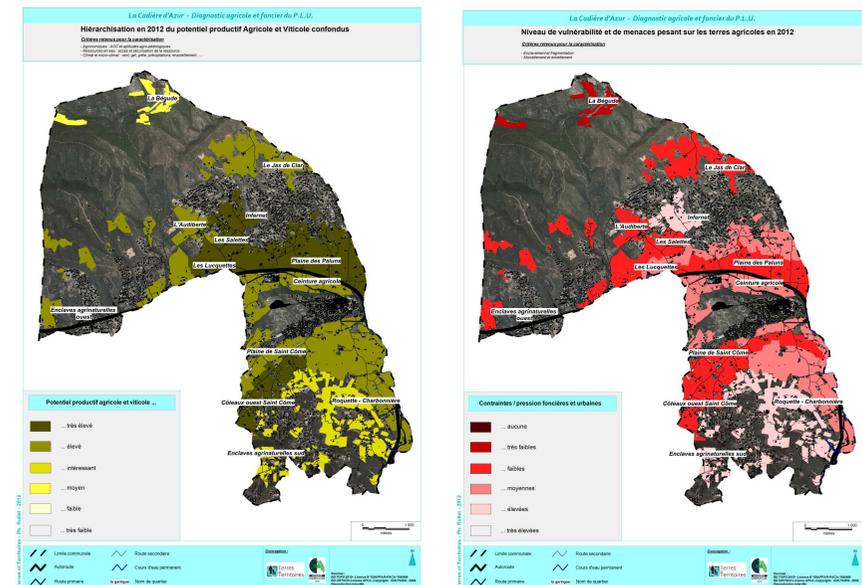


Tableau récapitulatif le potentiel Agricole pour chaque quartier

Potentiel productif évalué de très faible (-) à très élevé (☺☺☺☺☺)

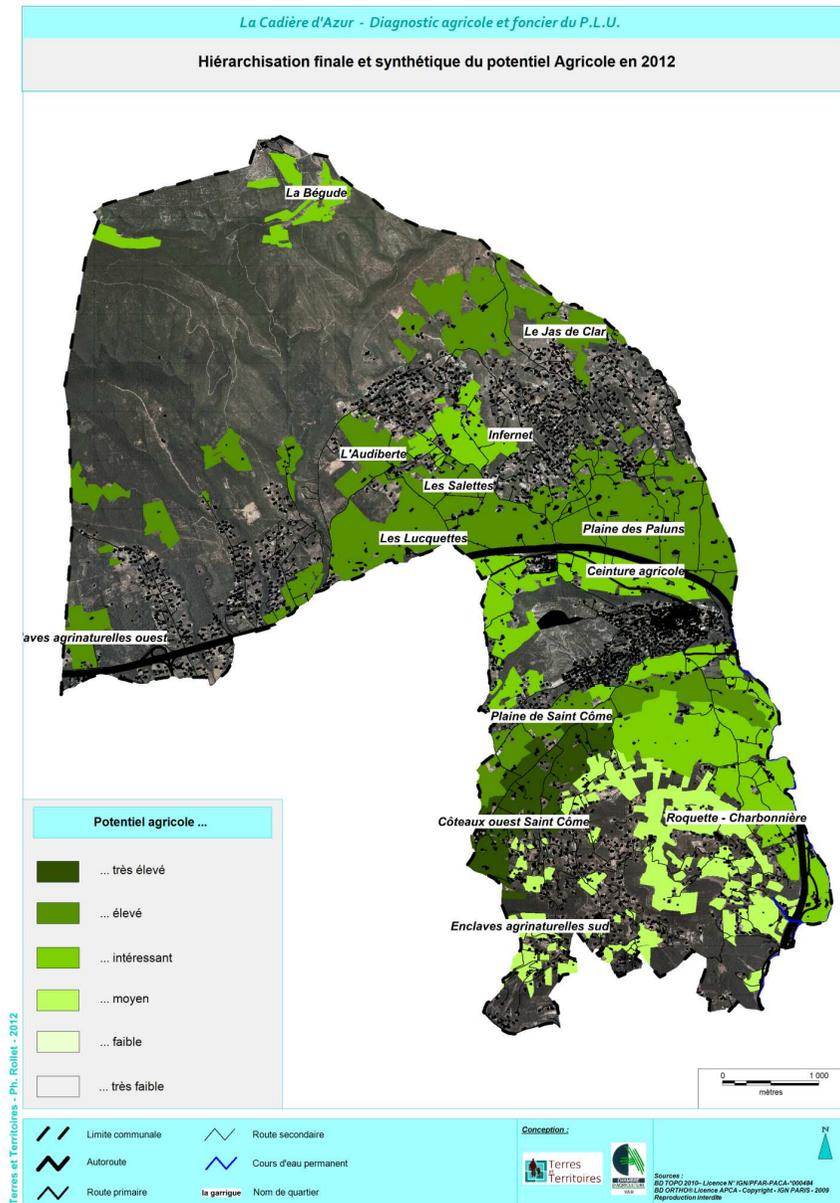
Contraintes foncières évaluées de très faibles (-) à très élevées (☹☹☹☹☹)

| Nom des quartiers | Potentiel productif | Contraintes foncières et urbaines | POTENTIEL AGRICOLE |
|--------------------------------|---------------------|-----------------------------------|--------------------|
| La Bégude | ☺☺ | ☹ | ☺☺☺ |
| Le Jas de Clar | ☺☺☺☺ | ☹☹ | ☺☺☺☺ |
| Infernet | ☺☺☺☺☺ | ☹☹☹☹ | ☺☺☺ |
| L'Audiberte | ☺☺☺☺ | ☹☹ | ☺☺☺☺ |
| Les Sallettes | ☺☺☺☺☺ | ☹☹ | ☺☺☺☺ |
| Les Lucquettes | ☺☺☺☺☺ | ☹☹☹ | ☺☺☺☺ |
| Plaine des Paluns | ☺☺☺☺☺ | ☹☹ | ☺☺☺☺ |
| Ceinture agricole | ☺☺☺☺ | ☹☹☹ | ☺☺☺ |
| Plaine de St Côme | ☺☺☺☺ | ☹☹ | ☺☺☺☺ |
| Côteaux ouest de St Côme | ☺☺☺☺☺ | ☹☹ | ☺☺☺☺☺ |
| Côteaux est de St Côme | ☺☺☺☺ | ☹☹☹ | ☺☺☺ |
| La Charbonnière | ☺☺☺ | ☹☹☹☹ | ☺☺ |
| Enclaves agri naturelles ouest | ☺☺☺☺ | ☹☹ | ☺☺☺☺ |
| Enclaves agri naturelles sud | ☺☺☺ | ☹☹☹☹ | ☺☺ |

CE QU'IL FAUT RETENIR :

La commune de la Cadière d'Azur dispose de **terroirs exceptionnels** et diversifiés permettant la pratique de productions très variées. En effet, 13 quartiers (sur les 14 au total) bénéficient d'un potentiel de production Agricole intéressant, élevé ou très élevé.

Ne pas condamner ces terroirs qui pourraient s'avérer précieux et riches pour l'avenir, tel est le principal enjeu relevant de ces secteurs.



5. SYNTHÈSE DES ENJEUX VISANT À PROTÉGER ET VALORISER DURABLEMENT LE PATRIMOINE AGRICOLE COMMUNAL

La liste non exhaustive des enjeux agricoles relevant de la compétence du PLU, ci-après, vise à inscrire l'agriculture dans un projet de planification communal cohérent et durable.

5. 1. Considérer les terres agricoles comme des espaces ayant leur logique de fonctionnement propre

Les espaces agricoles ne doivent pas être considérés comme des espaces résiduels voire comme des réserves foncières pour l'urbanisation. Ils constituent en effet de véritables « zones d'activités économiques » avec leur besoin d'aménagement spécifique et contribuent au développement local, à l'environnement et à la qualité des paysages.

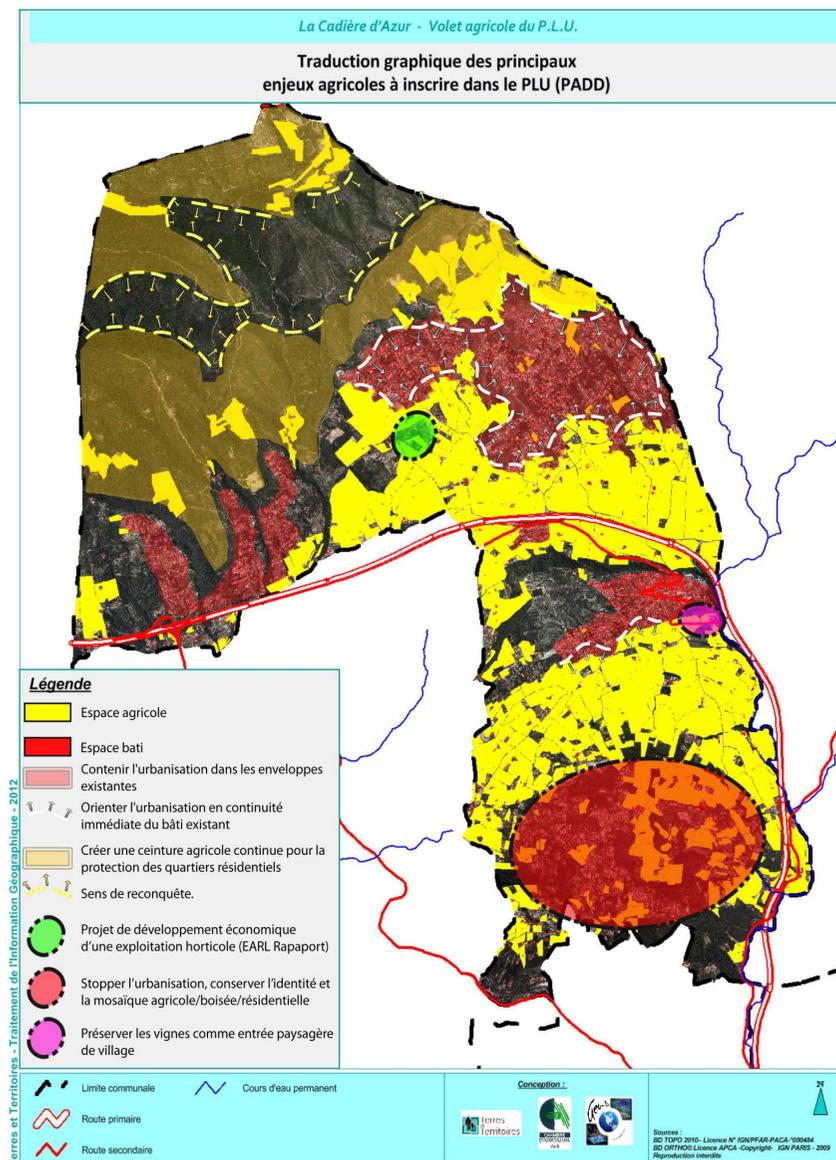
5. 2. Affirmer et reconnaître le rôle multi fonctionnel de l'agriculture locale (productif, social, économique et sociétal)

Production de denrées alimentaires, création d'emplois et de richesses, organisation, gestion et entretien du territoire rural, création et façonnage de paysages identitaires, maintien d'espaces environnementaux, création de zones d'expansion des crues, création de pare-feux ...

5. 3. Favoriser une gestion durable et économe des espaces (voir schéma page suivante)

Limiter l'étalement urbain, réduire le gaspillage des terres agricoles... De tels objectifs peuvent être mis en place en combinant différentes actions comme :

- ❑ Fixer des objectifs chiffrés pour économiser l'espace, privilégier le renouvellement urbain, densifier, intensifier l'urbanisation,
- ❑ Développer des nouvelles formes urbaines plus économes d'espaces (collectifs, semi collectifs) avec mise en place d'orientations d'aménagement,
- ❑ Mettre en place un système de compensation lorsque des surfaces agricoles sont artificialisées





- Définir et affirmer des limites d'urbanisation franches et durables
- Limiter la fragmentation des espaces agricoles par des infrastructures
- Eviter la création de nouveaux « germes » d'urbanisation et favoriser une urbanisation regroupée
- Etaler dans le temps (« phaser ») l'ouverture des zones à urbaniser en leur affectant des priorités de développement,
- Réaffecter en logements d'anciennes constructions agricoles ou autres.

5. 4. Accroître le potentiel de production agricole par la conquête de nouvelles surfaces cultivables sur des secteurs de nature à faibles enjeux

- Permettre le développement économique des exploitations viticoles et oléicoles par le gain de nouvelles surfaces

Plusieurs secteurs de la commune (partie nord en l'occurrence), non inscrits en zone agricole au POS actuellement en vigueur, s'avèrent favorables sur un plan agronomique à une mise en valeur viticole et oléicole ; près d'une trentaine d'exploitants ont exprimé auprès de la municipalité leur souhait d'étendre leur surfaces de production et de reclasser en zone A dans le futur PLU les parcelles concernées (cf. carte des projets des exploitants).

Déclassement d'Espaces Boisés Classés

Le classement en EBC sur certains secteurs soustrait à la Commune des zones où des productions à forte valeur ajoutée pourraient être cultivées.

Le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) :

- interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
- entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier, et induit la création d'un régime de déclaration administrative avant toutes coupes et abattages d'arbres (suppression du régime d'autorisation au 01/10/2007),
- n'est pas toujours justifié.

Par ailleurs, les multiples interdictions inhérentes au classement EBC entrent en contradiction avec l'agriculture et notamment la culture de vignoble puisque aucun défrichement ni plantation ne sont autorisés.

Une Commune peut procéder à la suppression de la servitude d'espaces boisés classés (EBC) grevant un secteur, à condition que la zone déclassée ne figure pas (ou plus) au nombre des parcs ou ensembles boisés les plus significatifs de son territoire.

La suppression d'une servitude d'EBC doit cependant être précédée par la saisine pour avis de la commission départementale des sites et des paysages.

- Veiller à respecter le milieu naturel environnant en accompagnant les exploitants (gestion des bonnes pratiques : éviter d'accroître les risques en matière de ruissellements, d'érosion...)

5. 5. Protéger du risque incendie les quartiers résidentiels au nord

Comme tout le département du Var, la Commune de La Cadière d'Azur est soumise à un risque incendie important, en particulier en période estivale. La Communauté de Communes Sud Sainte-Baume est chargée du Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier (PIDAF). Elle réalise donc les travaux de création et d'entretien des coupures de combustible. Cependant aucune coupure de combustible n'est actuellement présente sur la

Commune au titre du PIDAF. L'agriculture peut pallier à ce manque en jouant un rôle très important de coupure ou « rempart passif » en cas d'incendie de forêt.

❑ **Orienter les extensions agricoles vers les secteurs où le risque incendie est prédominant (interfaces espaces naturels/boisés et habitations)**

L'exploitation de nouvelles surfaces agricoles en périphérie de secteurs habités est très intéressante afin de minimiser le risque incendie. Certaines demandes de reconquête d'espaces agricoles exprimées par les exploitants sont très intéressantes d'un point de vue DFCI.

Par exemple, les projets de reconquête viticole sur les secteurs Jas de Clar, Jourdan et Malpasset sont idéalement placés pour protéger les habitations environnantes.

Les incendies de forêts dans nos régions étant le plus souvent propagés par le Mistral (vent de Nord-Ouest), ces secteurs gagnés par l'agriculture permettraient de protéger les quartiers résidentiels des Lauves et des Marquans.

Pour la même raison, mais dans un but de ralentissement de l'incendie, la reconquête agricole du secteur de la Bégude (située au Nord Ouest de la Commune, donc sur la zone d'arrivée la plus probable d'un feu potentiel) permettrait de jouer un rôle de coupure agricole.

Ces nouvelles surfaces agricoles permettront de prévenir et de protéger les habitations et les espaces naturels des feux de forêt par la création de « pare feu » agricoles.

❑ **Développer l'activité sylvopastorale**

Le pâturage des espaces forestiers est aussi un élément de lutte contre les incendies, puisque les sols sont entretenus et la végétation arbustive maintenue par la pression de pâturage. Les espaces boisés autour du Jas de Clar sont déjà pâturés par le troupeau de chèvre présent sur le site. Mais il pourrait être intéressant de développer l'activité pastorale sur la partie boisée au Nord-Ouest de la Commune, la plus soumise au risque incendie et réceptacle de feu en cas d'incendie.

5. 6. Maîtriser, gérer et traiter les interfaces agriculture – urbanisation

Les fronts urbains des espaces urbanisables, lignes de contact avec les espaces naturels, agricoles ou forestiers doivent être :

- maîtrisés et traités, afin de préserver les entités agricoles, naturelles et forestières, les continuités et liaisons entre ces entités,
- aménagés afin de constituer un front cohérent, espace de transition et de valorisation réciproque entre ville et nature.

5. 7. Maîtriser et orienter les extensions urbaines

- ❑ **Contenir et diriger l'urbanisation au cœur de l'enveloppe urbaine :** comblement des « dents creuses » et des espaces interstitiels non construits,
- ❑ **Orienter l'urbanisation, si cela s'avère justifié et nécessaire, vers des secteurs contigus à l'enveloppe urbaine en respectant certaines conditions :**
 - Respecter un certain périmètre de protection avec les bâtiments et les terres agricoles,
 - Vérifier que le projet urbain ne menacera pas le fonctionnement global du ou des exploitations en activité,
 - S'assurer que les terres sont dotées d'un faible potentiel agricole.

Le monde agricole n'est pas opposé à toute libération de terres à des fins de prévention des risques, d'équipements collectifs, d'activités nouvelles ni de nouveaux espaces résidentiels ou de loisirs. Mais il exige que ces décisions, à cause de leur caractère irréversible, soient prises en connaissance de cause, après avoir réalisé un travail d'étude des différents scénarios possibles et de leurs impacts respectifs à court ou long terme sur l'agriculture.

5. 8. Protéger durablement les terres à vocation agricole, les sièges et les sites d'exploitation

- ❑ **Protéger, dans la mesure du possible, l'ensemble des terres y compris les friches avec un zonage adapté et/ou la mise en place de périmètre de protection durable du foncier**

Ce potentiel de production local est un enjeu majeur car certaines surfaces agricoles aujourd'hui abandonnées (à l'état de friche) pour des raisons économiques, spéculatives ou autres pourront très certainement être de nouveau travaillées demain.

Protéger les terres aujourd'hui, c'est assurer une sécurité alimentaire à long terme et garantir un avenir pour les générations futures.

❑ **Préserver mais ne pas figer l'espace agricole**

Si le principe de gestion économe des sols doit conduire à lutter contre l'étalement excessif et le mitage, il ne doit en revanche pas nuire au potentiel de développement des exploitations agricoles, ni opposer les agriculteurs aux autres utilisateurs de l'espace.

Afin de poursuivre et développer leur activité, les structures agricoles peuvent avoir besoin de construire à proximité de leur exploitation ; il faut donc veiller à préserver l'espace agricole tout en autorisant la constructibilité exclusivement pour les exploitations en activité, si elles remplissent les nombreuses conditions nécessaires à l'obtention de leur permis de construire.

❑ **Pérenniser les outils de production (les sièges et les sites d'exploitation en l'occurrence) en activité en réglementant :**

- la localisation de l'urbanisation à proximité des exploitations,
- les conditions de construction de logements et bâtiments d'exploitation, ainsi que la diversification et la reconversion du bâti agricole

5. 9. Concevoir des projets urbains de qualité combinant densité et qualité

Les secteurs agricoles de la commune ont une certaine qualité paysagère et écologique qui articulent et connectent des structures telles que les haies vives, les prairies naturelles ouvertes, les chemins ruraux aux fossés et accotements enherbés. Ils ont été mis en place pour les besoins des exploitations et représentent aujourd'hui une richesse patrimoniale et un facteur d'attractivité pour la commune. Or jusqu'alors, la ville a plutôt grandi en tournant le dos au paysage agricole, en empiétant progressivement sur elle.

On peut au contraire envisager la conception de projets de qualité combinant densité et qualité, en profitant au mieux de la proximité de cette richesse.

5. 10. Instaurer et gérer rigoureusement un PLU stable et durable

L'instauration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) de qualité, durable et pérenne et sa bonne gestion permettront de :

- ❑ **Maîtriser la pression foncière et endiguer les effets pervers de l'étalement urbain comme le gaspillage et la spéculation foncière liés à l'espérance de changements d'usage ;**

Certaines parcelles agricoles situées à proximité de l'enveloppe urbaine, délibérément laissées en friche, reprendront ainsi une réelle valeur agricole ou verront leur potentiel agricole renforcé,

- ❑ **Prévenir l'agrandissement de certaines exploitations ce qui peut constituer un frein à l'installation de nouveaux agriculteurs et,**

- ❑ **Avoir une visibilité foncière à moyen terme pour définir les stratégies de développement économique des structures :**

Investissement ou mise aux normes de nouveaux bâtiments ou serres, plantation de cultures pérennes...

5. 11. Mettre en cohérence le zonage réglementaire du PLU avec le potentiel agricole réel des terres

- ❑ **Appliquer le zonage agricole (A) aux parcelles cultivées en 2012**

- ❑ **Réserver le zonage naturel (N) aux espaces sans potentiel agricole**

Pour garantir l'inconstructibilité totale d'un secteur (justifié par des enjeux paysagers ou de risque naturel par exemple), il est préférable de privilégier un sous-zonage A spécifique.

Il s'agit d'opérer une distinction entre espace naturel sauvage (bois, barres rocheuses, landes, plans d'eau...) et espace « naturel » domestiqué (par l'agriculture ou le pastoralisme) dont la pérennité dans le paysage dépend du maintien de la présence d'agriculteurs (et donc d'une possibilité, même limitée, de déroger à l'inconstructibilité totale).

Cette remarque s'applique y compris aux espaces mixtes (parcelle agricole comportant en bordure une ripisylve) à conserver en zonage agricole.

- ❑ **Déclasser les Espaces Boisés Classés faisant l'objet d'un projet de reconquête agricole et / ou bénéficiant d'un potentiel de production agricole élevé**

5. 12. Rechercher une cohérence à l'échelle du SCoT, en matière de protection et de gestion des terres agricoles

Il est en effet très courant qu'une exploitation agricole professionnelle travaille des terres sur plusieurs communes.

5. 13. Inventorier les éléments fixes du paysage et veiller à leur maintien et à leur entretien sans toutefois rechercher à les classer

Ces éléments paysagers (haies, arbres isolés, fossés, talus...) ont été mis en place pour les besoins des exploitations agricoles. Ils font aujourd'hui partie intégrante du système économique de l'exploitation agricole et peuvent donc être amenés à évoluer dans le temps ; c'est pourquoi il n'est pas recommandé de les classer comme espace boisé classé ni même de les protéger au titre de la loi L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

5. 14. Maintenir l'identité viticole et paysagère locale

5. 15. Permettre aux exploitations de diversifier leurs activités et mieux valoriser les marchés locaux et la ressource touristique

Au cœur d'un vaste bassin de population, point de passage et d'accueil de nombreux touristes, les exploitations se doivent de développer des activités complémentaires à l'acte de production agricole du type agritourisme. Elles doivent être présentes sur les circuits courts (vente directe, marchés de producteurs, « maisons de produits de pays », cantines scolaires, restauration...) et développer l'accueil à la ferme et contribuer à l'éducation des jeunes générations.

En s'appuyant sur la suggestion de rédaction du règlement de la zone A du département du Var, co-signée dernièrement par les 8 acteurs ayant élaboré la Charte Agricole du Département du Var, un paragraphe doit être rédigé concernant «les aménagement autorisés permettant les activités de diversification ou de vente directe à la ferme des produits de l'exploitation , afin de permettre, si tel est le projet de la commune, la réalisation d'activités dans le prolongement de l'exploitation (activités agritouristiques, local de vente directe, accueil à la ferme...).

Sans mention particulière dans le PLU, une interprétation stricte de la jurisprudence en la matière pourrait conduire au rejet de toute construction liée à la diversification agritouristique.

Il convient néanmoins de préciser, en conformité avec les termes du règlement de la zone A sus-citée que: « l'aménagement de bâtiments existants de caractère en vue de favoriser les activités agritouristiques pourront être autorisés sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation » et que « l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation se fera à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation) ».



2 scénarios opposés pour l'agriculture périurbaine

Source : Syndicat Mixte des Monts d'Or

6. LES PRINCIPAUX OUTILS DE GESTION, DE PROTECTION ET D'INTERVENTION SUR LE FONCIER AGRICOLE

La disparition des espaces agricoles est un fléau qui menace les équilibres naturels et territoriaux.

Alors que les besoins alimentaires ne vont cesser de croître, des centaines d'hectares de terres dévolues à l'agriculture, sont, chaque année, prélevées au profit de l'urbanisation, surtout à la périphérie des villes. A ce phénomène s'ajoutent de nouveaux usages des terres rurales, comme la production d'énergies renouvelables (éoliennes, photovoltaïque) venant directement concurrencer l'activité agricole.

Le sol est, plus que jamais, un patrimoine rare et convoité, dont la vocation culturelle doit être sauvegardée.

Les récentes lois « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 et de modernisation de l'agriculture du 27 juillet 2010 ont fait de la lutte contre l'érosion des surfaces agricoles une priorité. De nouveaux instruments ont été mis en place, en plus de ceux déjà existants. Si le dispositif juridique s'étoffe, il perd aussi en lisibilité et en cohérence. Derrière les intentions affichées, on peut se poser la question de l'effectivité des mesures prises : garantiront-elles une protection réelle des espaces agricoles ? Au delà de l'inventaire et de l'analyse des différents moyens de protection, c'est leur portée respective qui doit être évaluée.

Une seule certitude : leur efficacité dépend, pour l'essentiel, de la capacité des acteurs locaux à les comprendre et à les mobiliser.

6. 1. Les outils de planification et de préservation des espaces agricoles

La forte pression urbaine qui frappe les espaces naturels et agricoles s'explique en partie par la faiblesse des anciens outils d'urbanisme. A l'origine, les instruments d'urbanisme avaient été créés par la loi d'orientation foncière de 1967 qui avait vocation à permettre l'extension des villes. Il s'agissait de répondre à l'augmentation de la population urbaine, en cette période de croissance économique et de modernisation. Les pouvoirs publics ont par la suite proposé une grande diversité d'outils de planification et de préservation des espaces naturels et agricoles.

Certains outils ont été rénovés compte tenu de leurs limites observées, de la prise en compte du développement durable et du renforcement du rôle de gestion des collectivités.

Les dernières grandes lois d'urbanisme (SRU, UH) ont changé l'appréciation et la définition des espaces cultivés ou cultivables. Ils occupent désormais une réelle place dans les documents d'urbanisme (SCoT et PLU en l'occurrence). Ils restent néanmoins très convoités et soumis à de nombreuses contraintes réglementaires ; les terres agricoles ne sont protégées par les documents d'urbanisme que pour leur durée (une dizaine d'années au maximum) et tant que ces derniers ne font pas l'objet de révision ou qu'un projet d'intérêt général ne reçoit pas la mention d'une déclaration d'utilité publique. Ces outils réglementaires permettent de préserver les terres et les espaces naturels face à la pression foncière et à la péri-urbanisation. Ils permettent en outre de garantir des espaces agricoles durables et d'organiser les activités des agriculteurs sur le moyen terme.

Néanmoins, pour aboutir à la mise en place d'une politique foncière agricole efficace, il est indispensable d'utiliser plusieurs de ces outils et de les combiner entre eux.

6. 1. 1) La Charte Agricole du Var

Dans le Var, la Chambre d'Agriculture a élaboré en collaboration avec 7 autres partenaires co-signataires⁴ une Charte Agricole. Cette Charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole vise à faire reconnaître la particularité de la situation des territoires départementaux et plus particulièrement des territoires à vocation agricole et entend agir pour que cette situation, au seuil où elle se trouve à ce jour, échappe à la spirale qui les conduit sans intervention concertée et partagée, à leur irréversible perte.

L'objectif de cette Charte est de : « Protéger prioritairement dans la durée les territoires à vocation agricole. »

Pour mettre en œuvre ce « postulat », deux axes de travail ont été proposés.

1 – Autour de cette ligne de conduite fédératrice, les partenaires co-signataires de cette charte devront faire en sorte, ensemble et d'un commun accord, dans le but de ne pas bloquer l'évolution économique générale du département, que soit donnée à l'activité agricole et à son indissociable support foncier la juste place qui lui revient en étudiant systématiquement le report des projets d'aménagement et d'équipements sur d'autres lieux.

2 – Dans le respect du caractère prioritaire qu'est la reconnaissance et la défense des territoires à vocation agricole, si ce dernier ne peut être réellement mis en œuvre compte tenu de l'exception démontrée d'un projet, il devra en amont de la réalisation du dit projet, être proposé pour concourir au maintien du potentiel de production agricole, et ce à valeur agro-économique équivalente, de reconquérir voire de conquérir des territoires dit de compensation.

A cette Charte Agricole est annexée une suggestion de rédaction du règlement de la zone « A » des PLU, dont la dernière version a été validée en février 2012.

Cette Charte Agricole vise à permettre une meilleure prise en compte de l'agriculture par les élus dans les documents d'urbanisme. Ce document n'a cependant aucune portée réglementaire.

⁴ Préfecture, Conseil Général, Association des Maires, Association des Maires des Communes rurales, Association des Communes forestières ainsi que les chambres consulaires du Commerce et de l'industrie et des Métiers

6. 1. 2) Les documents d'urbanisme

□ Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)

La commune fait partie du SCoT Provence Méditerranée.

Le SCoT est un document d'urbanisme qui fixe, à l'échelle intercommunale, les orientations d'aménagement du territoire. Il permet de coordonner les actions en faveur de l'agriculture notamment, et est opposable au PLU.

□ Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

L'impact du PLU sur l'agriculture s'avère très fort, à la fois sur la limitation de consommation des sols agricoles et sur la possibilité de pérennisation des exploitations agricoles, c'est à dire la durabilité de ces activités et ressources, et enfin, sur la protection des paysages ruraux.

L'article R123-7 du Code de l'urbanisme définit précisément la zone agricole : « Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement ».

Le classement en zone agricole est donc réservé aux espaces réservés aux activités agricoles (espace de production ou élevage). De même, les terres en friches, même depuis longue date peuvent être classées en zone agricole (car elles gardent un potentiel agricole).

De manière générale, les espaces agricoles seront classés en zone A pour affirmer et préserver leur vocation agricole. Au-delà des dispositions générales du Code de l'urbanisme, **le PLU pourra définir un règlement spécifique adapté aux enjeux de chaque zone agricole.**

6. 1. 3) Les zones agricoles protégées (Z.A.P.)

□ Objectifs

L'objectif de cet outil est de protéger par un classement spécifique une zone agricole stratégique connaissant / subissant une pression foncière très importante.

□ Rappel réglementaire

Instituée par la Loi d'Orientation Agricole de 1999, la Zone Agricole Protégée vise à protéger les « zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique ». Elle consolide le caractère inconstructible des espaces désignés puisqu'ils ne pourront être rendus constructibles que par décision de l'État.

□ Etat des lieux



En 2012, aucune ZAP dans le Var n'a été approuvée mais un projet est en cours (étape de l'enquête publique) sur la Commune de La Roquebrussanne.

Plusieurs ZAP ont été approuvées en région PACA. Parmi ces projets, nous pouvons citer celui de la commune d'Aureille (13) qui vise la plantation d'oliviers remarquables afin de structurer l'environnement paysager du centre du village. Le « Grand VERGER » 9 hectares (voir carte ci-contre).

□ Conditions de mise en œuvre

L'initiative de la mise en œuvre de cet outil est communale. Elle nécessite parfois une forte implication intercommunale et peut être portée dans son élaboration par l'EPCI. D'autres acteurs peuvent toutefois être à l'initiative d'une ZAP tels que la DDT, la Chambre d'agriculture ou le Conseil Général. La durée d'élaboration est en moyenne de 2 ans de l'émergence au classement préfectoral. Ce délai est variable en fonction du consensus recherché, de l'échelle du projet et de l'état de connaissance du territoire (diagnostic préexistant).

• Contenu du projet

La ZAP constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU.

Elle exclut un classement en zone U ou AU au PLU. Les espaces en ZAP sont classés en zone A, voire N.

Le projet de création d'un périmètre de ZAP est articulé autour de trois documents :

- un rapport de présentation qui comprend notamment une analyse détaillée des caractéristiques agricoles et de la situation de la zone dans son environnement et qui précise les motifs et les objectifs de sa protection et de sa mise en valeur
- un plan de situation
- un plan de délimitation du ou des périmètres de la zone d'une échelle telle que chaque parcelle soit clairement identifiable.

• **Modification du périmètre**

Le périmètre ZAP ne peut être modifié que par décision préfectorale après avis de la Chambre d'agriculture, de la CDOA et de l'INAO quand le périmètre inclut une aire d'appellation d'origine et le cas échéant aux syndicats de défense et de gestion qui peuvent être concernés. En cas d'avis négatif de l'une d'entre elles, le changement ne peut être effectué que sur avis motivé du Préfet. Le classement en zone agricole protégée est effectué après enquête publique.

□ **Intérêts et complexité du dispositif**

| ATOUTS | FAIBLESSES |
|---|--|
| Protection renforcée des espaces agricoles face à l'instabilité des documents d'urbanisme. Cette protection assurera ainsi la pérennité agricole des terres de la commune | Besoin nécessaire d'une importante concertation avec la profession agricole |
| Réduction des effets de la pression et de la spéculation foncière de la part de certains propriétaires | Aucun effet quant à l'interdiction des changements définitifs de destination des sols (projets d'infrastructure par exemple) |
| Occasion de prendre conscience des enjeux agricoles, et de réfléchir à un projet commun et d'éventuels outils d'accompagnement (acquisition foncière, aménagements fonciers, ...) | La création d'une ZAP couplée avec un règlement de zone A trop restrictif ne permettra plus l'installation d'agriculteurs. Si cette option est retenue, il conviendra de prévoir la création d'une zone « logement » pour les exploitants. |
| Affichage d'une volonté communale d'affirmer la vocation agricole d'un secteur sur le long terme | « Sécheresse » d'un classement en servitude qui ne s'accompagne d'aucun règlement et qui reste par conséquent dépendant du règlement de la zone A d'un PLU. En accompagnement il est privilégié de mettre en place un projet agricole de développement économique. |
| Aucune inconstructibilité pour les agriculteurs en zone agricole classique n'est liée à la ZAP (si on dispose d'un document d'urbanisme en vigueur). | Longueur de la procédure |
| Stabilisation de l'outil de travail des agriculteurs | Risque de reporter et d'accroître la pression foncière sur les terres agricoles voisines |

6. 1. 4) Les Espaces Agricoles et Naturels péri Urbain (P.A.E.N.)

□ **Objectifs**

Empêcher, de manière durable, la transformation des zones agricoles et naturelles en zones urbanisables

□ **Rappel réglementaire**

Issus de la loi du 23 février 2005 relative au Développement des Territoires Ruraux en faveur de la préservation des terres agricoles face à la pression urbaine, les PAEN visent à empêcher, de manière durable, la transformation des zones agricoles et naturelles en zones urbanisables. Leur mise en place s'accompagne d'un programme d'actions définissant les aménagements et orientations nécessaires pour favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière et la valorisation des espaces naturels.

Cet outil donne au Département les moyens de développer une politique de protection et de mise en valeur des espaces agricoles, forestiers et naturels périurbains.

Réglementairement, le Conseil Général peut :

- instaurer des périmètres d'intervention pour la protection des espaces périurbains,
- exercer un droit de préemption sur des espaces menacés d'artificialisation et les acquérir,
- élaborer un programme d'actions qui « précise les aménagements et les orientations de gestion destinées à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages au sein du périmètre délimité. »

L'acquisition de ces terrains peut être réalisée soit par la SAFER, à la demande et au nom du département, soit par un établissement public d'aménagement ou un établissement public foncier local agissant à la demande et au nom du département, soit par une autre collectivité territoriale ou un EPCI avec accord du département.

La délimitation du périmètre de protection et de mise en valeur n'est pas constitutive d'une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (il ne figure pas sur la liste définit par l'article R126-1 du code de l'urbanisme au titre des servitudes obligatoirement reportées en annexe du plan local d'urbanisme).

□ Etat des lieux



Seuls, quelques périmètres PAEN ont été mis en place sur le territoire national. En PACA, le seul projet existant à ce jour est celui situé à Velaux (13).

Ce dispositif est conduit par le Conseil général des Bouches-du-Rhône, aux côtés de la commune de Velaux, de SAFER et de la Chambre d'agriculture.

Concrètement, la mise en œuvre du PAEN s'articule autour de deux grands axes : la préservation des espaces agricoles et la redynamisation de l'agriculture.

Le premier est rendu possible grâce à une veille permanente effectuée sur le foncier, qui permet de lutter contre la spéculation et favorise ainsi l'installation d'agriculteurs.

Le second dépend d'un programme d'actions visant à élargir l'offre de produits issus de l'agriculture, à limiter les risques d'incendie et d'inondation et à promouvoir les productions respectueuses de l'environnement. L'objectif étant d'aider au maintien et au développement des exploitations existantes, mais aussi à l'installation de nouveaux agriculteurs.

□ Conditions de mise en œuvre

• ***Le périmètre d'intervention***

La délimitation relève de l'initiative du Conseil général et doit être compatible :

- avec le PLU des communes concernées (nota : le périmètre d'intervention n'est pas opposable au PLU et seuls les terrains dont l'urbanisation future n'est pas prévue peuvent être classés dans le périmètre d'intervention)
- avec le SCoT

Le caractère menacé ou la sensibilité écologique du milieu n'est pas un critère de mise en place du périmètre, à la différence du mécanisme institué au titre des espaces naturels sensibles (ENS).

Le caractère périurbain suppose la proximité d'un centre urbain. Toutefois, rien dans la loi ne vient définir concrètement cette exigence et la pertinence du périmètre reste sous le contrôle du juge. A l'identique, rien ne s'oppose à la définition de périmètres très importants.

Enfin, les terrains classés en zone urbaine ou en zone à urbaniser d'un PLU, en zone constructible d'une carte communale ou encore dans le périmètre provisoire ou définitif d'une zone d'aménagement différée (ZAD) ne peuvent être inclus dans le périmètre du PAEN. Il est possible que des immeubles bâtis soient inclus dans le périmètre et que soit délivrés des permis de construire pour les bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles.

• ***Contenu du projet***

Le projet de création d'un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains est articulé autour de deux documents :

- un plan de délimitation de la zone concernée
- une notice qui expose à la fois l'état initial du site, les motifs de sa désignation et les objectifs de gestion de la zone sur l'agriculture, la forêt et l'environnement.

• ***Modification du périmètre***

Le département peut modifier la délimitation du périmètre après accord des seules communes concernées par la modification et après avis de la Chambre d'agriculture.

En cas d'extension du périmètre d'intervention, la procédure est marquée par le fait que l'enquête publique n'est organisée que dans les communes intéressées par l'extension.

Si la modification du périmètre a pour effet de retirer certains terrains, la décision ne peut intervenir que par décret pris sur le rapport des ministres chargés de l'agriculture, de l'urbanisme et de l'environnement.

❑ Intérêts et complexité du dispositif

| ATOUTS | FAIBLESSES |
|--|---|
| A l'intérieur de ce périmètre, le Conseil Général a un droit de préemption qu'il peut déléguer à la SAFER ou à l'EPF | Nombreuses questions relatives aux modalités de financement des périmètres d'intervention |
| Les terrains compris dans un périmètre ne peuvent être inclus ni dans une zone U ou AU délimitées par un PLU | Absence d'une définition claire de l'espace périurbain puisque les limites de cet espace sont en perpétuelle évolution |
| Freiner sensiblement le phénomène d'étalement urbain en rendant (en principe) inconstructibles les terrains inclus dans le périmètre | Une fois les terrains acquis, le législateur ne donne d'autre choix que de céder, louer ou concéder temporairement ces biens à un tiers. L'exploitation directe est donc exclue |
| Véritable protection puisque si l'accord des collectivités locales est suffisant pour mettre en place la protection, elles ne peuvent pas, même partiellement, la supprimer par la suite | Risque de renforcer la protection de certains secteurs et de fragiliser corrélativement des zones non classées en PAEN perçues comme des futures zones constructibles |
| Au PAEN est associé un Programme d'actions précisant les aménagement et orientations de gestion destinés à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et du paysage | |
| Les conventions prévues par l'article L.142-6 du code rural assurant que l'usage du bien agricole sera maintenu ou rétabli pour une période de 18 ans | |

6. 1. 5) *Les Espaces Naturels Sensibles (E.N.S.)*

❑ Objectifs

Les principaux objectifs recherchés sont de donner au Conseil Général les moyens de protéger, gérer et ouvrir au public des milieux agricoles et/ou naturels fragiles.

❑ Rappel réglementaire

La loi n°85-729 de juillet 1985 permet aux départements de s'engager dans la protection de leur patrimoine naturel et de leurs paysages : «le département est compétent pour élaborer et mettre en oeuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture public, des Espaces Naturels Sensibles, boisés ou non ».

Il n'existe pas de profil type du territoire classé Espace Naturel Sensible (ENS), mais ce sont généralement des espaces naturels non construits (ou peu bâtis). Ils sont menacés car rendus vulnérables par des perspectives d'urbanisation et de développement économique, par des risques de pollutions, une fréquentation touristique trop importante, ou fragilisés par une absence d'entretien. Les ENS sont par exemple, des milieux naturels rares ou menacés, des champs naturels d'expansion des crues, des habitats naturels, des sentiers de randonnées, des forêts, ou des chemins situés le long des cours d'eau, etc.

Le département peut grâce aux ENS protéger, gérer et ouvrir au public ces milieux fragiles. Pour cela, il dispose de deux outils :

- La taxe départementale des Espaces Naturels Sensibles
- Le droit de préemption

Au vu de la loi et des jurisprudences, certains ENS peuvent être mis en valeur par l'agriculture quand cette dernière apparaît comme le moyen de gestion le plus approprié pour préserver les sites et les paysages, maintenir et accroître la biodiversité et assurer la protection contre les risques d'incendies, d'inondations.

❑ Etat des lieux

Cet outil fonctionne très bien. Le Var développe une politique d'acquisition d'espaces naturels sensibles sur les zones prioritaires : zones littorales, les bords de lacs et rivières, les zones urbaines et périurbaines, les abords de sites exceptionnels, les sites de nature départementaux.

À ce jour, le Var compte 259 Espaces Naturels Sensibles, répartis sur 10 071 hectares.

□ **Conditions de mise en œuvre**

• **Le périmètre d'intervention**

Le département est compétent pour délimiter ces périmètres, où il peut y instituer un droit de préemption sur les espaces classés ND au POS :

- sur les communes dotées d'un POS rendu public ou d'un PLU approuvé, les zones de préemption sont créées avec l'accord du conseil municipal,
- en l'absence d'un tel document, et à défaut d'accord des communes concernées, ces zones ne peuvent être créées par le Conseil général qu'avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département.

• **Contenu du projet**

Le zonage contractuel délimitant un ENS est composé de :

- une zone d'intervention qui est l'espace sur lequel s'applique le plan d'aménagement, de préservation et de gestion du site, des actions de recherche scientifiques, des actions de préservation des milieux et des espèces ou encore des actions de valorisation.
- Une zone d'observation qui est un espace de veille écologique pouvant être d'une surface égale ou plus grande que la zone d'intervention. Cette zone périphérique peut faire l'objet d'actions spécifiques de partenariats avec les acteurs locaux et les usagers.

• **Modification du périmètre**

La remise en cause éventuelle de la politique du département en matière de protection des espaces naturels sensibles ne pourrait intervenir que sur délibération du Conseil Général.

□ **Intérêts et complexité du dispositif**

| ATOUTS | FAIBLESSES |
|--|--|
| Soustraire à la pression urbaine des milieux naturels fragiles | Même si les ENS peuvent être délimités sur des espaces agricoles, ils n'ont pas vocation à les préserver. Ils peuvent cependant être entretenus par des agriculteurs par le biais d'appels à candidature. |
| Protéger notamment des espaces agricoles en partenariat avec d'autres organismes | Le classement de terres agricoles en ENS n'est pas forcément accepté par la profession agricole car il a pour effet de placer le droit de préemption du Conseil Général en premier rang par rapport au droit de préemption de la SAFER |

6. 2. Les outils de restructuration du foncier agricole

La loi DTR simplifie les procédures d'aménagement foncier. Le nombre de procédures a été réduit : celles qui apparaissaient comme obsolètes ont été abrogées et d'autres ont fait l'objet d'un regroupement.

Ainsi, il ne subsiste que 2 modes principaux d'aménagement foncier :

- l'Aménagement Foncier Agricole et Forestier (AFAF): nouveau remembrement, la procédure reste sensiblement la même, l'initiative relève maintenant des Conseils Généraux et non plus des services de l'Etat,
- les échanges et cessions amiables d'immeubles ruraux

6. 2. 1) L'aménagement foncier agricole et forestier (AFAF)

□ **Objectifs**

L'aménagement foncier agricole et forestier a pour but d'améliorer les conditions d'exploitation des propriétés rurales agricoles ou forestières, d'assurer la mise en valeur des espaces naturels ruraux et de contribuer à l'aménagement du territoire communal ou intercommunal défini dans les documents d'urbanisme.

□ **Rappel réglementaire**

Une des premières lois sur le remembrement date de 1890 et depuis de nombreux dispositifs sont venus la compléter. Les procédures de remembrement et de remembrement/ aménagement sont remplacées par l'AFAF, par la loi sur le développement des territoires ruraux de 2005.

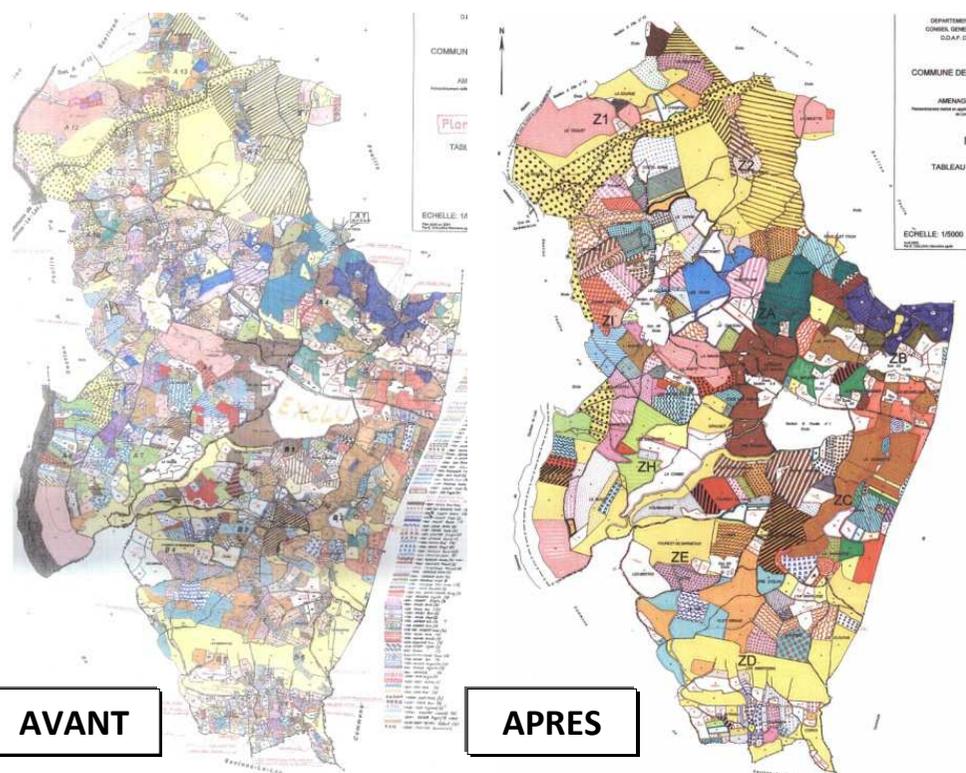
« L'aménagement foncier agricole et forestier, applicable aux propriétés rurales non bâties, se fait au moyen d'une nouvelle distribution des parcelles morcelées et dispersées. Il a principalement pour but, par la constitution d'exploitations rurales d'un seul tenant ou à grandes parcelles bien regroupées, d'améliorer l'exploitation agricole des biens qui y sont soumis. Il doit également avoir pour objet l'aménagement rural du périmètre dans lequel il est mis en œuvre.» Article L 123-1 du Code Rural.

□ **Etat des lieux**

Sur le département du Var, il y a eu une procédure de remembrement sur la commune de Vinon sur Verdon et une procédure de réorganisation foncière sur Tanneron. Aucun exemple d'AFAF en France n'est concrètement mis en œuvre du fait de la récente loi qui l'institue.

L'exemple de Puy-St-Eusèbe (05) – voir tableau et cartes ci-dessous

| | Avant | Après |
|---|-------|-------------|
| Surface remembrée (ha) | 630 | 630 |
| Nombre de comptes de propriétaires | 236 | 236 |
| Nombre de parcelles | 2311 | 564 |
| Nombre d'îlots de propriété | 1632 | 495 |
| Nombre de mono-parcellaires | 33 | 33 |
| Surface moyenne d'un îlot de propriété en ha (mono-parcellaires non pris en compte) | 0.4 | 1.55 |



□ **Conditions de mise en œuvre**

• **Le périmètre d'intervention**

Les territoires concernés sont ceux dont la morphologie des exploitations agricoles est morcelée et dispersée ce qui génère des impacts néfastes sur le développement et la dynamique agricole.

Cet outil est également envisageable sur les territoires qui vont être touchés par un projet d'équipement qui va morceler l'espace rural comme, par exemple, le passage d'une autoroute, d'une ligne de chemin de fer ou bien encore d'un gazoduc...

• **Procédure**

- **Phase préalable :**

- . une ou plusieurs communes souhaitent mettre en œuvre un aménagement agricole et forestier tendant à la mise en œuvre d'un AFAF dans le cadre d'un périmètre d'aménagement foncier,
- . elle(s) demande(nt) ainsi au Conseil Général de mettre en place cette procédure, ce dernier constitue une CCAF ou CIAF qui conduit les études pour juger de l'opportunité du projet et de l'outil. Le Conseil Général informe le Préfet de cette demande,
- . le Préfet porte à la connaissance du Conseil Général les prescriptions, projets, PLU, risques naturels,...
- . la CCAF ou CIAF propose le mode d'aménagement foncier le plus adapté, le périmètre et les prescriptions,
- . le président du Conseil Général soumet à enquête publique le périmètre et le mode d'aménagement foncier,
- . la CCAF ou CIAF prend en compte les remarques de l'enquête publique,
- . le Préfet fixe les prescriptions environnementales,
- . décision du Conseil Général d'ordonner l'aménagement foncier (mode, périmètre, prescriptions).

Dès que la commission communale s'est prononcée sur le mode d'aménagement et le périmètre, il est constitué entre les propriétaires des parcelles à aménager une association foncière (dans les conditions prévues aux articles L. 133-1 à L. 133-6) qui a pour objet la réalisation, l'entretien et la gestion des travaux et ouvrages. Cette association n'a pas lieu d'être quand la commune prend en charge la totalité de cette compétence.

- Phase opérationnelle :

- . le Conseil Général ordonne l'opération,
- . la CCAF ou CIAF procède au classement des terres,
- . consultation sur le classement,
- . la CCAF ou CIAF constitue un projet d'aménagement
- . ce projet est soumis à enquête publique,
- . la CCAF ou CIAF examine les réclamations,
- . le Préfet ou autorités compétentes autorise les travaux connexes et le plan parcellaire,
- . la CDAF examine les réclamations et les indemnités (Tribunal Administratif),
- . le Conseil Général adopte le plan et le programme des travaux et ordonne la clôture, le transfert de propriétés et l'exécution des travaux connexes.

□ Intérêts et complexité du dispositif

| ATOUTS | FAIBLESSES |
|---|---|
| Renforcement du potentiel agricole et amélioration des conditions d'exploitation | Lourdeur et longueur de la procédure |
| Affirmation et garantie de la vocation agricole du secteur sur le long terme | Dispositif difficile à mettre en oeuvre sur des secteurs avec des cultures pérennes |
| Réalisation d'équipements favorisant la pérennité des exploitations agricoles | Procédure pouvant être difficilement « vécue » par les exploitants et propriétaires fonciers |
| Possibilité de disposer d'une association foncière chargée de la réalisation, de l'entretien et de la gestion des travaux | L'agrandissement induit des parcelles peut provoquer une perte de biodiversité (destruction de haies, bosquets..) |

6. 2. 2) Echanges et cessions amiables d'immeubles ruraux (ECIR)

□ Objectifs

Ils permettent aux agriculteurs volontaires d'effectuer, ponctuellement, des regroupements de parcelles et, ainsi, d'améliorer la structure des exploitations sans pour autant entraîner de travaux connexes.

□ Rappel réglementaire

Les échanges et cessions amiables sont des échanges bilatéraux (ou plus rarement multilatéraux) où chaque partie donne son bien à l'autre pour l'exploitation des biens.

Les ECIR ont été réactualisés par la loi relative au développement des territoires ruraux de 2005, remplaçant la procédure d'échanges d'immeubles ruraux. Articles L 124-1 à L.124-13 du Code Rural.

□ Etat des lieux

Quelques procédures d'échanges amiables existent sur le département notamment impulsés par la SAFER (échanges amiables hors périmètre) établis par acte notarié.

□ Conditions de mise en œuvre

• **Le périmètre d'intervention**

Sur des espaces agricoles ayant un besoin ponctuel d'échange de parcelles en vue d'améliorer les conditions d'exploitation agricole.

• **Contenu du projet**

Le Conseil Général conduit la démarche, accompagné de la CDAF et des CCAF/CIAF. La démarche peut être à l'initiative des communes ou des propriétaires ou exploitants.

L'Etat au travers du Préfet a essentiellement un rôle d'information et d'assistance. Toute personne peut donner son avis au travers de l'enquête publique quand les échanges sont inclus dans un périmètre.

Un échange amiable d'immeubles ruraux dans un périmètre d'aménagement foncier :

La procédure est comparable à la procédure des AFAF mais il n'y a pas d'obligation que cette procédure soit mise en œuvre sur l'initiative de la commune et aucune prescription environnementale n'est à conduire du fait de la non possibilité de faire des travaux connexes ou des réserves foncières avec les ECIR. La clôture et le transfert de propriété sont établis par décision du président du Conseil Général.

Un échange amiable d'immeubles ruraux hors d'un périmètre d'aménagement foncier:

Les immeubles échangés doivent être situés soit dans le même canton, soit dans un canton et dans une commune limitrophe de celui-ci, en dehors de ces limites, l'un des immeubles échangés doit être contigu aux propriétés de celui des échangistes qui le recevra.

- un projet d'échanges et cessions de parcelles avec transfert de propriété par acte administratif : le projet est préparé par un ou plusieurs propriétaires, des soultes sont possibles, la CDAF doit reconnaître l'utilité du projet, par décision du président du Conseil Général un transfert de propriété se fait, les frais de mutations sont payés à 100% par le Conseil Général.

- un projet d'échanges et cessions de parcelles avec transfert de propriété par acte notarié : le projet est préparé par un ou plusieurs propriétaires, des soultes sont possibles, un notaire établit l'acte d'échanges et cessions, le transfert de propriété s'effectue alors par acte notarié, si la CDAF reconnaît l'utilité du projet en matière d'aménagement foncier, les frais de mutations peuvent être pris en charge par le Conseil Général.

☐ **Intérêts et complexité du dispositif**

| ATOUTS | FAIBLESSES |
|---|--|
| Amélioration des conditions d'exploitation | Dispositif difficile à mettre en place sur des secteurs avec des cultures pérennes |
| Procédure assez souple | |
| Prise en charge de la totalité des frais de mutation par le Conseil Général | |

6. 3. Les outils d'intervention et d'acquisition foncière

VI/ 3. 1) La Zone d'Aménagement Différé (ZAD)

La contribution des chercheurs de l'INRA et du CEMAGREF à l'étude intitulée « Le problème foncier en zone agricole périurbaine » menée par la Direction Régionale de l'Agriculture et de la Forêt au cours de l'année 2004 est riche d'enseignements concernant le fonctionnement et la régulation du marché foncier en milieu périurbain.

En effet, après la constatation que le niveau de prix des terres agricoles en milieu périurbain est très largement supérieur à celui des terres agricoles en milieu rural (sans atteindre le niveau des terrains constructibles, il s'en approche au fur et à mesure que la distance aux zones urbaines diminue) et que ce facteur est un des principaux avancés pour expliquer

l'impossibilité d'accéder au foncier en zone périurbaine à des fins d'exploitation, les chercheurs ont essayé de trouver des outils de régulation du marché foncier.

Sur le plan réglementaire, l'outil le mieux approprié pour répondre à ce genre de préoccupation est la Zone d'Aménagement Différé, définie dans le code de l'urbanisme par les articles R212-1 et suivants.

Le principe est le suivant (cf. « Le problème foncier en zone agricole périurbaine » - DRAF.PACA - Oct.2004) :

- Une collectivité locale définit, en zone agricole ou naturelle, un périmètre à l'intérieur duquel une future opération d'urbanisme de grande qualité va être réalisée. Ce périmètre doit être suffisamment large et englober à la fois des terres agricoles à protéger et d'autres potentiellement urbanisables. Une Z.A.D. est créée sur ce périmètre et un droit de préemption est institué pour la réalisation des projets.
- Le détenteur du droit de préemption (Commune, Conseil Général, EPFR, SAFER...) acquiert pendant la durée de la Z.A.D (14 ans maximum) les biens à la vente au prix de référence de la terre agricole ou naturelle de cette période (celui établi 2 ans avant la signature de l'acte de création de la ZAD). La rente urbaine est ainsi captée par la collectivité.
- Lorsque les objectifs fonciers sont atteints pour permettre la réalisation du projet d'aménagement, la commune modifie son document d'urbanisme et revend les parties urbanisables acquises.
Parallèlement, les zones agricoles ou naturelles restantes à protéger peuvent être mises à disposition des agriculteurs ou bien être « dézadées » et revendues à des agriculteurs à un prix du marché foncier qui aura été régulé par la Z.A.D. ; cette procédure affichant clairement les zones destinées à être urbanisées, la pression exercée sur les autres zones agricoles de la commune est minimisée et leur prix d'autant diminué.

6. 3. 2) Les droits de préemption

☐ **Le droit de préemption urbain**

• **Rappel réglementaire**

Préempter un immeuble, c'est en devenir acquéreur avant les autres.

Le conseil municipal peut instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur une partie de son territoire.



• **Conditions de mise en œuvre**

Le DPU peut être mis en place :

- dans les zones U et AU des PLU (ou les zones NA des POS) ;
- dans les périmètres délimités par les cartes communales sur délibération du conseil municipal ;
- dans les secteurs sauvegardés.

Le droit de préemption représente un moyen pour la commune de connaître les mutations immobilières qui s'effectuent sur son territoire et donc d'acquérir un immeuble dont l'utilité est réelle pour le développement local.

• **Intérêts et complexité du dispositif**

| ATOUTS | FAIBLESSES |
|---|---|
| Outil assez simple à mettre en place institué par la commune | Nécessité, pour la Collectivité, d'avoir les fonds nécessaires à cet achat |
| Sauvegarde des intérêts communaux lors de la fixation du prix du bien | Acquisition du bien par la Collectivité uniquement lorsque le propriétaire décide de le vendre. Il donne lieu à des acquisitions éparées. |
| Moyen de connaître les prix et de constituer des références | |

□ **Le droit de préemption rural**

• **Rappel réglementaire**

La SAFER dispose d'un droit de préemption, défini à l'article L. 143-1 du Code Rural. Ce droit de préemption permet aux SAFER d'acquérir, en priorité, à certaines conditions, les fonds agricoles ou terrains à vocation agricole compris dans un espace naturel et rural. Ce droit est utilisé occasionnellement. En aucun cas, une SAFER ne peut exproprier ni obliger qui que ce soit à vendre.

• **Conditions de mise en œuvre**

Pour chaque transaction portant sur des fonds agricoles ou terrains à vocation agricole compris dans un espace naturel et rural, les notaires transmettent à la SAFER une DIA dite notification. La SAFER dispose alors d'un délai de réponse de deux mois (un mois en cas d'adjudication).

La préemption s'exerce aux conditions de vente prévues dans la notification, hormis le cas exceptionnel où est engagée une procédure de révision de prix. Cette intervention permet de lutter contre la spéculation foncière sur les terres.

Le droit de préemption peut également être actionné pour la réalisation de projets de mises en valeur des paysages et de protection de l'environnement, sur motivation du PNR. (8ème objectif du droit de préemption SAFER visé dans le Code Rural).

• **Quels sont ses principaux objectifs ?**

1. L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs ;
2. L'agrandissement et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations agricoles ;
3. La préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public ;
4. La sauvegarde du caractère familial de l'exploitation ;
5. La lutte contre la spéculation foncière ;
6. La conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et de bâtiments d'habitation et d'exploitation ;
7. La mise en valeur et la protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles dans le cadre des conventions passées avec l'Etat ;
8. La réalisation des projets de mise en valeur des paysages et de protection de l'environnement approuvés par l'État ou les collectivités locales et leurs établissements publics ;
9. Dans les conditions prévues par le chapitre III du titre IV du livre Ier du code de l'urbanisme, la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

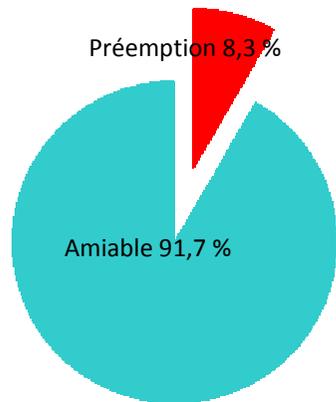
• **Intérêts et complexité du dispositif**

| ATOUTS | FAIBLESSES |
|--|------------|
| Maîtrise du marché foncier rural | |
| Sauvegarde des espaces agricoles et naturels | |
| Constitution de réserves foncières | |

• **Les interventions de la SAFER dans le Var et sur La commune depuis 2000**

- **Département du Var**

Surfaces maîtrisées

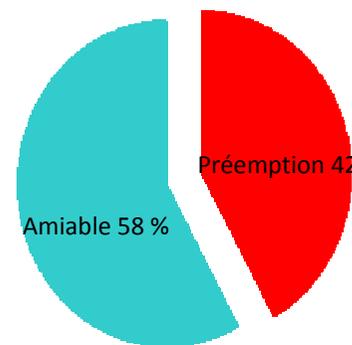


- Opérations SAFER : 2 793 ventes, pour 21080 ha, pour 519 millions d'€
- Taux de prise du marché rural⁵ = 20 %
- 816 préemptions
- 29 % des opérations de la SAFER se font par préemption.

Le marché foncier de la commune est dynamique, la SAFER n'en maîtrise pas toutes les composantes, du fait de l'importance des ventes de biens bâtis et des surfaces vendues qui leurs sont liées (cf. Infra analyse du marché foncier). La part plus importante d'interventions par préemption et le taux de prise de marché plus faible sur la commune s'expliquent par un contexte de pression foncière particulièrement élevé.

- **Commune de La Cadière d'Azur**

Surfaces maîtrisées



- Opérations SAFER : 26 ventes, pour 40 ha, pour 2 millions d'€
- Taux de prise du marché rural* = 7,3 %
- 10 préemptions (1/2 concernaient des biens comprenant des terres et du bâti, principalement des cabanons de vigne),
- 38 % des opérations de la SAFER se font par préemption.

Sur un total (notifications + opérations SAFER) :

- 545 hectares vendus
- 220 millions d'euros
- 800 opérations de vente

VI/ 3. 3) **Les conventions avec l'opérateur**

⁵ Taux de prise du marché rural: Part des surfaces maîtrisées par la SAFER sur le marché foncier global.

Tous les outils réglementaires utilisés seuls ont montré leurs limites pour la préservation du foncier agricole : s'ils ne sont pas couplés avec une politique d'intervention foncière systématique et volontariste de la part de la collectivité, ils n'empêchent pas la multiplication des constructions qui perdent par la suite leur affectation agricole et entraînent de fait par effet « boule de neige » une augmentation de la spéculation foncière sur les espaces de production, qui deviennent de moins en moins accessibles par les agriculteurs, notamment les jeunes en cours d'installation.

Des outils d'intervention foncière existent. Ils peuvent être utilisés pour réguler le marché foncier et en assurer une maîtrise, même partielle du territoire agricole afin d'orienter son utilisation vers les besoins agricoles.

Le partenaire naturel des collectivités en matière d'intervention foncière en zone agricole est la « SAFER » (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural) qui dispose de plusieurs outils pouvant aller de la préemption à l'aménagement rural. Cependant, la collectivité peut intervenir seule ou en parallèle avec la SAFER en passant des conventions avec les propriétaires fonciers. La SAFER peut passer des conventions avec la collectivité pour que cette dernière puisse racheter le foncier en zone agricole au gré des transactions si aucun exploitant ne souhaite se porter acquéreur, afin d'en avoir la maîtrise. Elle peut également, en complément et/ou parallèlement à ces conventions passer des conventions avec le propriétaire non exploitant pour inciter à la remise en culture des terrains incultes.

□ **L'observation foncière : la Convention d'Intervention Foncière (C.I.F)**

• **Conditions de mise en œuvre**

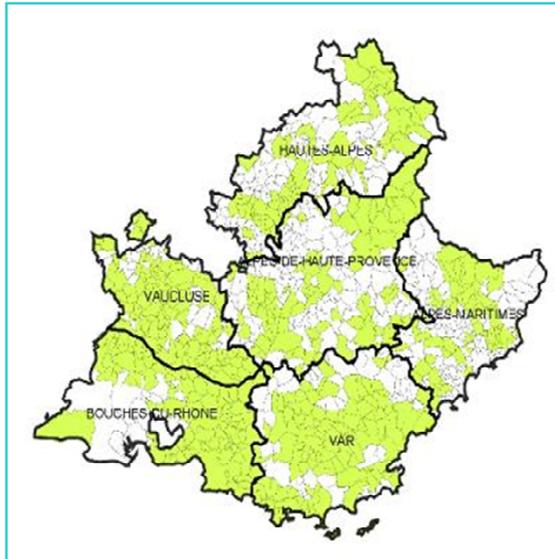
La SAFER passe une convention avec la collectivité locale ou territoriale en vue d'acquérir du foncier. Dans le cadre de cette convention, la SAFER, dans un premier temps, informe la collectivité sur le marché foncier. Hors zone U supérieur à 2 500 m², la SAFER détient, de par la loi, ces notifications.

Ensuite, après que la collectivité ait donné à la SAFER une garantie concernant le portage financier de l'opération pendant 5 ans (durée maximum de stockage de terrains pour la SAFER) ainsi que le rachat des terrains au terme du délai de cinq ans si aucun acquéreur n'a été trouvé, la SAFER intervient de façon systématique lors d'une vente pour le compte soit de la collectivité soit d'un agriculteur.

Les acquisitions de foncier se font pour 80% d'entre elles de façon amiable et pour 20% des cas seulement, la SAFER fait jouer son droit de préemption (avec

possibilité de demande de révision de prix). La C.I.F. concerne des opérations ponctuelles.

- **Etat des lieux**



Plus de 550 communes sont signataires d'une CIF dans la région. Cette convention a été mise en place et fonctionne depuis 2009 sur la Cadière d'Azur. Elle vient de renouveler son contrat en mai 2012. Avec l'outil VIGIFONCIER (portail cartographique), la collectivité bénéficie d'une source d'information unique, facile d'accès, localisée concernant les dynamiques et les mouvements fonciers de votre territoire.

... moyenne par an. Depuis début 2012, 35

| ATOUTS | FAIBLESSES |
|---|---|
| Connaître en temps réel le marché foncier de votre territoire | Morcellement possible des îlots d'exploitation et déstructuration progressive d'une filière agricole locale |
| Disposer d'un accès à VIGIFONCIER | Dérive inflationniste des prix de références agricoles, déconnectés de l'économie des productions agricoles liées aux parcelles vendues |
| Portail Cartographique permettant d'identifier les dernières notifications que la SAFER a reçu ; outil informatique rendant la veille foncière plus active. | Développement des friches « spéculatives » dans un rayon large autour des parcelles agricoles vendues à des usagers non agricoles |

Veille foncière

par exemple

Géolocalisez les parcelles en vente et leur environnement

Notification n°: 59 09 2543 01

Nombre de doses: 02 09 2543 01
Date de réception: 30-11-2009
Mode de vente: Amiable
Département (code): 50
Commune: LEZ-FORTAINE
Nom - Person du vendeur: [redacted]
Adresse complète du vendeur: [redacted]
Prix de vente HT: 20204 €
Surface cadastrée: 20204 m²
Prix de vente HT: 20204 €
Présence de bât: Non
Situation cadastrée: Libé
Nature cadastrale du bâtiment: 001 en Telle
Nomenclature: [redacted]
Désignation: [redacted]

Veille foncière

par exemple

Consultez le détail d'un projet de vente en cours

Notification n°: 59 09 2543 01

Nombre de doses: 02 09 2543 01
Date de réception: 30-11-2009
Mode de vente: Amiable
Département (code): 50
Commune: LEZ-FORTAINE
Nom - Person du vendeur: [redacted]
Adresse complète du vendeur: [redacted]
Prix de vente HT: 20204 €
Surface cadastrée: 20204 m²
Prix de vente HT: 20204 €
Présence de bât: Non
Situation cadastrée: Libé
Nature cadastrale du bâtiment: 001 en Telle
Nomenclature: [redacted]
Désignation: [redacted]

□ L'animation foncière : la Convention d'Aménagement Rural (C.A.R)

• Conditions de mise en œuvre

La SAFER passe une convention avec la collectivité

L'animation foncière consiste à prospecter de façon systématique tout propriétaire susceptible de vendre ou louer sa propriété. Ce travail permet d'anticiper et d'être positionné en amont des ventes ou des libérations de terres éventuelles. La CAR permet de pénétrer le marché foncier d'un secteur, d'une commune...

Une politique foncière se construit autour de l'anticipation, pour cela il faut être présent au quotidien sur un territoire donné et connaître: les propriétaires susceptibles de vendre, les besoins des agriculteurs en matière de restructuration, de confortement, d'installation...

Cette convention est une C.I.F « améliorée ».

En effet, aux accords conclus entre la SAFER et la collectivité dans le cadre de la C.I.F, s'ajoute un travail d'aménagement foncier: regroupement des parcelles au gré des transactions afin de proposer aux exploitants des exploitations mieux structurées et plus rentables. La collectivité prend alors en charge les frais nécessaires à la restructuration parcellaire et l'animation foncière (information des exploitants sur le secteur de l'existence et des buts de la convention; prospection auprès des agriculteurs qui recherchent des terres; contacts avec les propriétaires dont les terres sont en friche en vue de l'acquisition ou de la location de leur bien...).

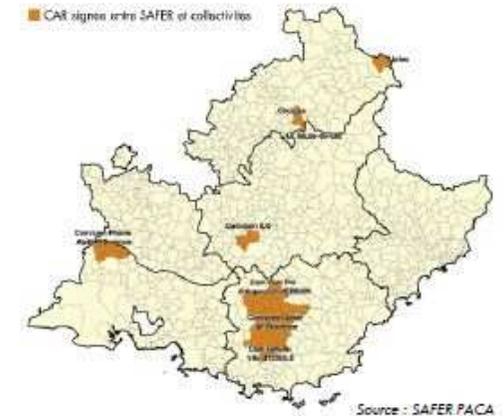
Cette phase d'animation est particulièrement importante puisqu'on a remarqué que le simple fait d'informer les propriétaires et/ou exploitants de l'existence de la mise en place d'une politique sur le secteur qui les concerne a des conséquences directes et favorables sur le marché foncier (diminution de la spéculation). La C.A.R concerne des opérations d'envergure.

• Etat des lieux

Nous pouvons citer plusieurs exemples à l'échelle de la région PACA :

- PNR du QUEYRAS (05) et des Alpilles (13) : accompagnement des Parcs Naturels Régionaux dans leurs projets agricoles (ingénierie foncière, installation, lutte contre les friches, soutien aux filières en difficulté) et de développement économique ;
- Commune de TOURVES (83) : lutte contre le développement des friches ;
- Commune d'EMBRUN (05) : protection du Site Classé « du Roc » ;
- Commune de CHORGES (05) : maîtrise d'emprises en vue de la réalisation d'un captage de sources, d'une station d'épuration, parallèlement mise en place d'échanges multilatéraux.

- Communauté de Communes de VAL d'ISOLE (83) et Communauté d'Agglomération du PAYS d'AUBAGNE et de l'ETOILE (13) : animation foncière, mise en place de location (CMD, COPP), création de réserves foncières afin de faciliter l'installation d'agriculteurs...



• Intérêts et complexité du dispositif

□ La Convention de Mise à Disposition (C.M.D)

Certains propriétaires en attente de décision ne souhaitent pas louer leurs terres par bail rural pour éviter d'être soumis au statut du fermage qui leur paraît trop contraignant. Pour ces propriétaires, deux solutions de s'offrent à eux : laisser les terres en friche ou établir des prêts à usage gratuits ou des arrangements verbaux qui ne présentent aucune sécurité juridique. Pour répondre à ce problème, le législateur a mis en place les C.M.D.

Il s'agit de conventions passées entre les propriétaires non exploitants et la SAFER.

Conclues pour une durée de 6 ans renouvelable une fois, ils permettent la location de terres agricoles incultes à un exploitant qui paie un loyer à la SAFER qui le reverse, moyennant une commission au propriétaire.

L'objectif principal étant de remettre en culture des terres incultes et de créer un lien entre le propriétaire et l'exploitant qui pourra éventuellement aboutir à un fermage.

Ce type de convention peut être mise en place en vue de compléter, dans le cadre de l'animation, les C.A.R.

□ Les conventions entre la collectivité et les propriétaires fonciers

Les stratégies ou situations individuelles des propriétaires fonciers peuvent bloquer la valorisation agricole. La spéculation foncière, les successions non réglées ou les difficultés économiques viennent accentuer ce phénomène.

Pour mettre en valeur ce foncier inexploité, la collectivité peut décider d'intervenir, parallèlement aux diverses actions menées par la SAFER, pour inciter les propriétaires à conclure des baux ruraux ou des Conventions de Mise à Disposition qui se traduisent par une aide au bail.

L'objectif de cette mesure est de trois ordres :

- inciter les propriétaires à louer leurs terres
- maintenir les espaces cultivés, valoriser le territoire
- encadrer et accompagner la signature des baux ruraux pour rassurer les propriétaires.

L'évaluation des modalités de mise en œuvre et du montant de cette incitation peut être effectuée en concertation avec les organisations professionnelles compétentes (Chambre d'Agriculture, SAFER). A titre d'exemple, l'incitation peut consister à proposer une aide au bail équivalente à 3 ans de fermage.

| ATOUTS | FAIBLESSES |
|--|--|
| Meilleure connaissance du milieu, la SAFER affectant un conseiller foncier dans le cadre de cette action | En matière d'aménagement et de restructuration parcellaire, dans la mesure où ces opérations révèlent un caractère amiable, les possibilités d'intervention sont limitées par la volonté des propriétaires d'échanger, de vendre ou de louer leurs terres. |
| Action de la SAFER s'inscrivant sur le long terme, à une échelle globale | |

CE QU'IL FAUT RETENIR :

Au final, qu'ils passent par la planification du territoire rural ou par des mesures de régulation du marché foncier, les moyens affichés de lutte contre la déprise agricole sont pléthoriques. Tous n'ont cependant pas la même portée : si certains dispositifs sont contraignants et protègent effectivement les terres (ZAP, PAEN), d'autres restent essentiellement formels et n'empêchent pas, de fait, une consommation des surfaces agricoles. En réalité le terrain perdu par l'agriculture n'a de chance d'être reconquis que si, à l'inflation du droit, s'ajoute une véritable volonté politique.

Compte tenu de l'évolution, les élus doivent prendre position pour le devenir de l'agriculture de leur territoire et ne peuvent attendre une réaction unilatérale de la profession agricole. Il ne s'agit pas de convaincre les exploitants de leur rôle social, paysager..., il faut les aider et leur donner les moyens de cette politique sur les plans économique, foncier...et ne pas les réduire à une fonction de « carte postale ».

L'image de marque véhiculée par ce territoire agricole est étroitement liée à des résultats économiques qui doivent permettre aux agriculteurs de poursuivre l'exploitation de leurs parcelles.